

**Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit
beschränkter Haftung,
Nordenham**

B e r i c h t

über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025
sowie des Lageberichts für 2025



Inhaltsverzeichnis	Seite
A Prüfungsauftrag	1
B Grundsätzliche Feststellungen zur Lage der Gesellschaft	2
C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
I. Gegenstand der Prüfung	5
II. Art und Umfang der Prüfung	6
D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	9
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	9
3. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage	14
3. Ertragslage	17
E Wirtschaftliche Tätigkeit	19
I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	19
II. Grundstücksgeschäfte	21
III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	22
IV. Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	23
V. Betreuung	23
VI. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen	23
F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG	24
G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	25

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2025
- 2 Lagebericht für 2025
- 3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2024

A Prüfungsauftrag

- 1 Der Aufsichtsrat der

**Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
Nordenham,**

(im Folgenden kurz GNSG oder Gesellschaft genannt)

vertreten durch dessen Vorsitzenden, hat uns mit Schreiben vom 28.10.2025 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 und des Lageberichts 2025 gemäß §§ 316 ff. HGB erteilt. Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen nach § 53 HGrG. Die Zustimmung des zuständigen Rechnungsprüfungsamts wurde eingeholt.

- 2 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 3 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW-Prüfungsstandard PS 450 n. F. (10.2021) erstellt. Er richtet sich an die Gesellschaft.
- 4 Für die Durchführung der Prüfung und für die Berichterstattung gelten die §§ 157 und 158 NKomVG sowie die EigBetrVO vom 12.07.2018 (Nds. GVBl. 2018 S. 172). Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen, herausgegeben vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW), in der Fassung vom 01.01.2024 zugrunde. Diese Auftragsbedingungen gelten, soweit dies nach ihrem Inhalt in Frage kommen kann, auch im Verhältnis zu Dritten.

B Grundsätzliche Feststellungen zur Lage der Gesellschaft

- 5 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31.12.2025 und im Lagebericht für 2025.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going-Concern-Prämisse) aufgestellt. Dieser liegt eine Unternehmensplanung, gültig bis 2031, zugrunde, die dem Aufsichtsrat auskunftsgemäß am 13.08.2026 vorgestellt werden soll.

- 6 Auf folgende wesentliche Darstellungen der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Grundlagen des Unternehmens

Zu den Rahmenbedingungen der Geschäftstätigkeit erläutert die Geschäftsführung die Rolle der Gesellschaft als der bedeutendste Wohnraumanbieter am Standort Nordenham. Die Geschäftstätigkeit umfasst hiernach neben der Bewirtschaftungstätigkeit als Kerngeschäftsfeld auch das Betreuungs- und Bauträgergeschäft. Hierzu verwaltet die Gesellschaft zahlreiche Immobilien Dritter, erschließt neue Wohngebiete in der Stadt Nordenham und verkauft unbebaute und bebaute Grundstücke.

Wirtschaftsbericht

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 42 (Vorjahr Jahresüberschuss T€ 698) ausgewiesen, der insgesamt mit rd. T€ 591 unter dem geplanten Jahresergebnis von T€ 549 liegt. Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt T€ 1.576 gegenüber T€ 1.854 im Vorjahr.

Die Ertragslage im Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftungstätigkeit wurde wie in den Vorjahren von den umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Aufrechterhaltung der Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestands bestimmt. Die Mieterträge erhöhten sich aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhung bei Bestandsobjekten. Die Fluktuationsquote erhöhte sich auf 10,0 % (Vorjahr 9,6 %).

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren finanziellen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Bei einem absoluten Rückgang des Eigenkapitals um T€ 222 und einem gleichzeitig um T€ 1.025 gestiegenen Bilanzvolumen verminderte sich die Eigenkapitalquote auf 39,8 % (Vorjahr 41,2 %).

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Im Rahmen der Risiko-, Chancen- und Prognoseberichterstattung geht die Geschäftsführung auf zukünftige Rahmenbedingungen und die Branchensituation, die zukünftige Ertrags- und Liquiditätsentwicklung sowie auf die künftige Geschäftstätigkeit und erwarteten Risiken und Chancen ein.

Hierbei wird für 2026 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 917 erwartet. Wesentliche wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale werden für die Gesellschaft nicht gesehen.

Die Geschäftsführung sieht im Kerngeschäft Bewirtschaftungstätigkeit geringe Risiken, da aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet wird.

Chancen der weiteren Geschäftsentwicklung liegen insbesondere in der Entwicklung avisierter Neubauprojekte einhergehend mit einem hohen energetischen Standard, der auch bei der Modernisierung des eigenen Wohnbestandes zugrunde gelegt wird. Dies führt zur Ausschöpfung von Mietpotenzialen insbesondere im Rahmen von Neuvermietungen. Weitere Chancen liegen im Neubau sowie in der Realisierung von der Bauland- und Erschließungsmaßnahme "Tongern II" bzw. im Ausbau des Bauträgergeschäftes.

Nach Angaben der Geschäftsführung stellen die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft auch für die Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Aufbauend auf einer bereits durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der aktuellen CO₂-Emissionen erstellt die Gesellschaft derzeit eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Die Finalisierung der ersten Klimaschutzstrategie ist für Ende 2026 geplant.

- 7 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften.
- 8 Damit ist die Darstellung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens ist ausreichend eingegangen worden. Die zugrunde gelegten Prognosen erscheinen plausibel.

C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 9 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.
- 10 Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt. Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 11 Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Prüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Prüfung.
- 12 Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 13 Zu den rechtlichen Verhältnissen verweisen wir auf Anlage 4 dieses Berichts.
- 14 Gemäß der Erweiterung des Prüfungsauftrags umfasst die Prüfung die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG. Hierzu verweisen wir auf Anlage 8 dieses Berichts.
- 15 Neben der Jahresabschlussprüfung haben wir auch die Prüfung nach § 16 MaBV vorgenommen. Das Prüfungsergebnis ist im Einzelnen in dem entsprechenden Prüfungsbericht dargestellt.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 16 Die Prüfung haben wir mit Unterbrechungen in der Zeit vom 18.05.2026 bis 16.07.2026 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Nordenham sowie im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hannover.
- 17 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung vom 16.07.2026 haben wir zu unseren Unterlagen genommen. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.
- 18 Der Prüfung nach § 53 HGrG liegt der IDW-Prüfungsstandard PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ zugrunde.
- 19 Die Prüfung haben wir nach den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufes unter Beachtung der Verlautbarungen und einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer vorgenommen.
- 20 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Unsere Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßen Ermessen von der Ausgestaltung der für den Jahresabschluss relevanten internen Kontrollen ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit interner Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlich falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassen Funktionsprüfungen ausgewählter relevanter interner Kontrollen in rechnungslegungsrelevanten Geschäftsprozessen (kontrollbasierte Prüfungshandlungen), analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Einzelfallprüfungen werden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von ausgewählten Stichprobenverfahren ausgewählt.

- 21 Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Bei dieser Prüfung haben wir Schwerpunkte bei dem Sachanlagevermögen (Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen) sowie der Bauträgertätigkeit (Fortentwicklung der Erschließungs-, Bau- und Vermarktungstätigkeit) gesetzt.
- 22 Bestätigungen der Kreditinstitute, mit denen die Gesellschaft in Geschäftsbeziehung steht, sowie der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwälte und Steuerberater wurden von der Gesellschaft zu unseren Händen eingeholt. Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für die übrigen Forderungen und Verbindlichkeiten wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns jedoch durch alternative Prüfungshandlungen vom Bestehen und der vollständigen Erfassung der ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.
- 23 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW PS 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 24 Zur Abwicklung der Buchführung hat die Gesellschaft Standardsoftware im Einsatz.
- 25 Die Buchführung ist nach dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft geordnet. Nach unseren Feststellungen sind die buchführungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet.
- 26 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.
- 27 Die organisatorischen Vorkehrungen sind geeignet, die ordnungsmäßige Führung der Buchhaltung sicherzustellen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.
- 28 Insgesamt ergaben unsere Prüfungshandlungen die formelle und materielle Richtigkeit der Buchführung; Aufbau und Handhabung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen sowie den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

2. Jahresabschluss

- 29 Die Gesellschaft gilt nach § 267 Abs. 1 HGB als kleines Unternehmen.
- 30 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. GmbHG sowie JAbschlWUV beachtet.
- 31 Der von der Geschäftsführung unter dem Datum vom 26.05.2026 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2025 mit einer Bilanzsumme von € 46.333.116,43 weist einen Jahresfehlbetrag von € 42.457,20 aus.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag von 42.457,20 auf neue Rechnung vorzutragen.

- 32 Die für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Regelungen des Gesellschaftsvertrags wurden beachtet. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung lagen ordnungsgemäß erstellte Inventare bzw. Nachweise zugrunde.
- 33 Der Anhang enthält die gesetzlich geforderten Angaben.
- 34 Die Gesellschaft hat die Schutzklausel nach § 286 Abs. 1 HGB zur Angabe von Gehältern für die Geschäftsführung in Anspruch genommen.

3. Lagebericht

- 35 Der Lagebericht steht in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 36 Der Jahresabschluss vermittelt nach den Ergebnissen unserer Prüfung unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

- 37 Zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie zu den ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und deren Änderung verweisen wir auf die zutreffende Darstellung im Anhang.
- 38 Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir in Anlage 3 erläutert. Dabei handelt es sich - soweit die Posten im Rahmen des risikoorientierten Prüfungsansatzes nicht umfassend geprüft wurden - um Angaben aus der Buchführung des Unternehmens.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

- 39 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14,6	0,0	20,2	0,0	-5,6
Sachanlagen	35.018,0	75,6	35.354,9	78,0	-336,9
Finanzanlagen	2.932,6	6,3	2.932,6	6,5	0,0
Umlaufvermögen (mittelfristig)	1.977,1	4,3	2.530,5	5,6	-553,4
Umlaufvermögen (kurzfristig) einschl. Geldbeschaffungskosten	6.390,8	13,8	4.469,6	9,9	1.921,2
Bilanzsumme	46.333,1	100,0	45.307,8	100,0	1.025,3

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	18.459,2	39,8	18.681,5	41,2	-222,3
Fremdkapital, lang- und mittelfristig					
Dauerfremdfinanzierungsmittel	22.165,2	47,8	21.153,6	46,7	1.011,6
sonstige Rückstellungen	156,8	0,4	108,1	0,2	48,7
sonstige Passiva	466,1	1,0	496,2	1,1	-30,1
kurzfristige Fremdmittel	5.085,8	11,0	4.868,4	10,8	217,4
Bilanzsumme	46.333,1	100,0	45.307,8	100,0	1.025,3

- 40 Auf der Vermögensseite haben sich die Sachanlagen durch planmäßige Abschreibungen von T€ 1.211,9 und außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 87,5 sowie Buchwertabgänge von T€ 85,3 vermindert. Gegenläufig dazu wirkten sich Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 1.047,9 aus (davon für nachträgliche Herstellungskosten in den Bestand T€ 825,6).

Unter den Finanzanlagen werden unverändert im Wesentlichen die Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, und der Geschäftsanteil an der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG, Nordenham, ausgewiesen.

Das mittelfristige Umlaufvermögen betrifft im Wesentlichen Grundstücke mit fertigen Bauten des Umlaufvermögens, insbesondere das Bauprojekt Tongren II.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus höheren Unfertigen Leistungen (+ T€ 455,5) und der Erhöhung der Flüssigen Mittel um T€ 1.457,2.

- 41 Auf der Kapitalseite verminderte sich das Eigenkapital um den Jahresfehlbetrag von T€ 42,5 und den Abgang von T€ 179,8 anlässlich von Dividendenzahlungen. Zum 31.12.2025 ist der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 2,3 % gestiegenen Bilanzsumme von 41,2 % auf 39,8 % gesunken.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch Darlehensvalutierungen von T€ 2.412,5 erhöht. Gegenläufig wirkten planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 988,5.

Unter den lang- und mittelfristigen Rückstellungen werden Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen ausgewiesen.

Unter den langfristigen sonstigen Passiva wird ein verlorener Baukostenzuschuss ausgewiesen.

Unter den kurzfristigen Fremdmitteln haben sich insbesondere die Rückstellungen für Verkaufsbauten (+ T€ 652,3) und Erhaltene Anzahlungen (+ T€ 278,1) erhöht. Gegenläufig wirkten geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (- T€ 616,0).

- 42 Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	39.942,3	40.838,2	-895,9
lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel	41.247,3	40.439,4	807,9
Über-/Unterdeckung	<u>1.305,0</u>	<u>-398,8</u>	<u>1.703,8</u>

- 43 Das langfristige Vermögen war am 31.12.2025 durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen) gedeckt.
- 44 Der Gesellschaft stehen im Einzelnen nachgewiesene, in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen zur Verfügung.
- 45 Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

2. Finanzlage

- 46 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 sowie zukunftsorientiert für 2026 durch eine Fortrechnung dar, in welche die zu erwartenden finanzwirtschaftlichen Vorgänge gemäß den für die Prüfung zur Verfügung stehenden Unterlagen und aufgrund der uns gegebenen Auskünfte einbezogen werden.

47 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2025		2024
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		938,7	879,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	2.221,5		2.808,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.046,9		-879,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>255,6</u>	<u>1.430,2</u>	<u>-1.869,7</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u><u>2.368,9</u></u>	<u><u>938,7</u></u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u><u>1.373,5</u></u>	<u><u>1.575,6</u></u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u><u>-988,5</u></u>	<u><u>-977,4</u></u>

48 Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 2.221,5 und aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 255,6 reichten aus, den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 1.046,9 zu decken. In Höhe des übersteigenden Betrages von T€ 1.430,2 hat sich demzufolge der Finanzmittelbestand zum 31.12.2025 auf T€ 2.368,9 erhöht.

49 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 3.994,8 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 5.058,7 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 2.368,9 zum 31.12.2025 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von T€ 1.305,0.

Vorschaurechnung 2026

- 50 Im Rahmen unserer Prüfung wurde uns von der Geschäftsführung für die Jahre 2026 bis 2031 eine Wirtschaft- und Finanzplanung vorgelegt, die dem Aufsichtsrat auskunftsgemäß in der Sitzung am 13.08.2026 vorgestellt werden soll. Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge für das Jahr 2026 stellt sich nach den Erkenntnissen zum Prüfungszeitpunkt und auf der Basis der noch zu beschließenden Planung wie folgt dar:

	T€	T€
Jahresüberschuss lt. vorgelegter Planungsrechnung	916,7	
zzgl. Abschreibungen	1.163,4	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,9	
abzgl. Gewinne aus Anlageabgängen	-213,5	
abzgl. Zins- und Beteiligungserträge	-7,4	
zzgl. Zinsaufwendungen	666,6	
Veränderung Verkaufsgrundstücke	1.161,9	
Veränderung sonstiger Aktiva	-485,8	
Veränderung sonstiger Passiva (kurzfristige Rückstellungen)	114,2	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		3.317,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	257,0	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Bestandsinvestitionen)	-733,8	
Zins- und Beteiligungserträge	7,4	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-469,4
Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen	690,3	
Auszahlungen für Zinsen	-666,6	
planmäßige Tilgungen	-1.317,0	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.293,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		1.554,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.2026		2.368,9
Finanzreserve nach Fortrechnung		3.923,2

- 51 Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3. Ertragslage

- 52 Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2025 ist in Anlage 7 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	62,1	465,3	-403,2
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	0,0	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	-25,9	-0,4	-25,5
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	84,3	-129,9	214,2
Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)	<u>0,0</u>	<u>15,0</u>	<u>-15,0</u>
Betriebsergebnis	120,5	350,0	-229,5
Finanzergebnis	-40,4	-1,6	-38,8
Neutrales Ergebnis	<u>-122,6</u>	<u>350,0</u>	<u>-472,6</u>
Jahresfehlbetrag (Vorjahr Jahresüberschuss)	<u>-42,5</u>	<u>698,4</u>	<u>-740,9</u>

- 53 Das Betriebsergebnis in Höhe von T€ 120,5 liegt um T€ 229,5 unter dem Ergebnis des Vorjahres und ist im Wesentlichen vom Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit und der Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) geprägt.
- 54 Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 403,2 auf T€ 62,1 verringert. Ursächlich dafür sind insbesondere gestiegene Zuführungen für Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (+ T€ 268,9) sowie höhere Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (+ T€ 62,9). Ferner haben sich die Erlösschmälerungen auf Sollmieten um T€ 58,9 erhöht. Gegenläufig dazu haben sich insbesondere die Sollmieten um T€ 102,0 erhöht und die fremdbezogenen Instandhaltungskosten um T€ 99,4 vermindert.

- 55 Das Ergebnis aus der Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand ist ausgeglichen, da den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von T€ 64,8 (Vorjahr T€ 75,3) in gleicher Höhe verrechnete Personal- und Sachaufwendungen gegenüberstehen.
- 56 Aus der Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) ergibt sich im Berichtjahr ein Gewinn von T€ 84,3.
- 57 Das negative Finanzergebnis von T€ 40,4 ist in 2025 insbesondere geprägt von Kontokorrentzinsen des Berichtsjahres.
- 58 Das negative Neutrale Ergebnis ist im Berichtsjahr geprägt vom Wegfall der im Vorjahr erzielten Erträge aus Anlagenverkäufen von T€ 310,2 sowie mit T€ 88,4 geringeren Erträge aus früheren Jahren. Unter den Aufwendungen wirken sich im Berichtjahr bei geringeren einmaligen sonstigen Aufwendungen (- T€ 92,7) insbesondere die Verluste aus Anlageabgängen (T€ 86,8) aufgrund von Bestandsabrissen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von T€ 87,5 aus.
- 59 Weitere Einzelheiten zu den Funktionsergebnissen sind Anlage 7 zu entnehmen.
- 60 Nach dem Wirtschaftsplan der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von T€ 917 erwartet.

E Wirtschaftliche Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Bestand

61 Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.:

	2025 Anzahl	2024 Anzahl
Wohnungen im Anlagevermögen	1.580	1.580
gewerbliche Einheiten im Anlagevermögen	15	15
Garagen	377	363
Carports	16	16
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	1.651	1.649
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	97.352	97.352

*) 7 Garagen/Einstellplätze = 1 Verwaltungseinheit (VE)

62 Die Veränderung im Bestand resultiert aus dem Neubau von Garagen.

Insgesamt sind 119 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet. Erbbauzinsen sind in Höhe von T€ 9,0 angefallen.

63 Ende 2025 waren vom gesamten Wohnungsbestand keine Wohnungen mietpreisgebunden bzw. öffentlich gefördert, 77 Wohnungen unterliegen einer mittelbaren Belegung.

Vermietung

64 Die Mustermietverträge werden regelmäßig von einer ortsansässigen Rechtsanwaltskanzlei überprüft.

65 Die Betriebskosten sowie die Heizkosten (sofern die Energieversorgung auf Zentralheizungsanlagen basiert) werden beim gesamten Wohnraum abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnungen für 2024 waren bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2025 vorgenommen und abgerechnet worden.

- 66 Der Bestand der GNSG betrifft nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Mieterhö-
 hungsmöglichkeiten werden in Zeitabständen im Rahmen der Unternehmensstrategie
 bzw. nach erfolgten Modernisierungen angepasst.

Mietänderungen entsprechen, soweit von uns geprüft, in formeller und materieller Hin-
 sicht den gesetzlichen Erfordernissen.

- 67 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 220,5; Vorjahr T€ 161,6) betragen 3,3 %
 (Vorjahr 2,5 %) der gesamten Sollmieten.
- 68 Zum 31.12.2025 betrug die Leerstandsquote 4,3 % (Vorjahr 3,1 %).
- 69 Im Berichtszeitraum waren 158 Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer
 Fluktuationsquote von 10,0 % (Vorjahr 9,6 %).

Instandhaltung

- 70 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2025 T€	2024 T€
Fremdkosten	2.246,5	2.345,9
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	208,1	201,8
	2.454,6	2.547,7
abzgl. Versicherungserstattungen	-4,8	-11,1
abzgl. Zuschüsse u. a.	-32,4	-17,5
	2.417,4	2.519,1
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	390,6	121,7
	<u>2.808,0</u>	<u>2.640,8</u>
€/m² p. a.	28,84	27,01

- 71 Für das Jahr 2026 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 2.003,3 (ohne ei-
 gene Leistungen), das sind € 20,58 je m², gerechnet.
- 72 Die Gesellschaft hat im Prüfungszeitpunkt mit der Erstellung eines CO₂-Monitoring be-
 gonnen. Eine Finalisierung der Berichtsdaten für das Jahr 2025 war zum Ende der
 Prüfung noch nicht vollzogen.

- 73 Eine Übersicht zum Energieverbrauch und zu den CO₂-Emissionen der Gebäude der Gesellschaft für Raumwärme und Warmwasser liegt auskunftsgemäß nicht vor.

II. Grundstücksgeschäfte

Unbebaute Grundstücke

- 74 Mit notariellem Vertrag vom 02.09.2019 wurde von der Gesellschaft in Nordenham "Tongern II" ein Grundstück mit 40.101 m² für T€ 959,8 unter der aufschiebenden Bedingung der Erlangung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bis zum 30.08.2021 erworben. Die Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung wurde zweimal verlängert. Sie endete am 30.06.2022. Der Aufsichtsrat hat diesem Kauf in seiner Sitzung am 28.03.2019 zugestimmt. Die Kaufpreiszahlung für das Projekt Tongern II erfolgte am 24.06.2022 in Höhe von T€ 971,7. In der Sitzung vom 30.03.2023 wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass mit der Baureife des Bebauungsplans im August 2023 zu rechnen ist. Dieser Stand wurde dann erst im November 2023 erreicht. Im Anschluss daran wurde die verbindliche Planung aller Tiefbaugewerke durchgeführt und die Einleitung der Ausschreibungsverfahren durch die Gesellschaft noch vor dem Jahreswechsel 2023 veranlasst. Nach der Preisfindung sind Verkaufsverhandlungen mit Bauinteressenten vorgesehen. Im Jahr 2024 gab es Zugänge in Höhe von T€ 1.119,4 und im Berichtjahr von T€ 680,2. Darüber hinaus erfolgten im Berichtjahr Grundstücksverkäufe mit Buchwertabgängen von T€ 1.240,8 und Umsatzerlösen von T€ 2.116,7, sodass sich der Buchwert per 31.12.2025 auf insgesamt T€ 2.538,1 beläuft. Ferner wurden Rückstellungen für noch ausstehende Kosten von T€ 801,9 gebildet. In der Sitzung am 17.03.2025 wurde dem Aufsichtsrat mitgeteilt, dass sich für das Bauvorhaben Tongern II in 2025 insgesamt ein Überschuss von T€ 288,5 ergeben wird. Somit ist das Bauvorhaben insgesamt als wirtschaftlich anzusehen.

- 75 Unter dem Posten Grundstücke ohne Bauten - Umlaufvermögen (durch Dritte erschlossen) wurden in Vorjahren T€ 826,1 Anschaffungs- und Nebenkosten für vier Grundstücke (erworben 2014 bis 2017) zur Größe von insgesamt 3.391 m² bebaut mit mehreren Häusern in Nordenham, Friedrich-Ebert-Straße, bilanziert. Das Ziel des Erwerbs war es, diese zusammenhängenden großen Grundstücksflächen an einen Projektentwickler/Zwischeninvestor weiter zu veräußern, um eine Einzelhandel- bzw. Mischnutzung in der nördlichen Fußgängerzone Nordenhams zu ermöglichen. In der Aufsichtsratssitzung am 17.03.2025 wurde beschlossen, dass das Grundstück an einen Investor verkauft wird. Ausweislich des uns vorliegenden Protokolls wurde beschlossen, dass das Grundstück zum Bodenrichtwert von T€ 700,0 veräußert werden soll. Des Weiteren erstattet die Stadt Nordenham einen Betrag in Höhe von T€ 122,0 und zahlt der Gesellschaft darüber hinaus einen Betrag in Höhe von T€ 100,0 für weitere entstandene Aufwendungen.

III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

- 76 Im Geschäftsjahr 2025 wurden neben Instandhaltungsaufwendungen aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von T€ 825,8 (Vorjahr T€ 1.084,0) vorgenommen. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

Die Mieten wurden infolge der modernisierungsbedingten Maßnahmen erhöht.

- 77 Für 2026 hat die Gesellschaft aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsinvestitionen laut Wirtschafts- und Finanzplan in Höhe von T€ 733,8 geplant. Zur Finanzierung der Maßnahmen sind Darlehensaufnahmen von T€ 690,3 vorgesehen.
- 78 Für alle genannten Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden vor Baubeginn statische und zum Teil dynamische Wirtschaftlichkeit- und Bewertungsrechnungen durch die Gesellschaft vorgenommen. Diese zeigen, dass weder außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen noch Drohverlustrückstellungen zu bilden sind. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei sich verändernden Gegebenheiten kurzfristig aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen.

IV. Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens

- 79 Mit Kaufvertrag vom 21.10.2025 hat die Gesellschaft eine Bestandsimmobilie zu einem Kaufpreis von T€ 257,0 veräußert. Die Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung erfolgten in 2026. Aus der Grundstückstransaktion resultiert ein Buchgewinn von T€ 213,5.

V. Betreuung

- 80 Bei der Gesellschaft hat aufgrund eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Gesellschaft Innovationszentrum für Nachhaltigkeit und Produktionstechnologie mbH, Nordenham, die kaufmännische und technische Verwaltung von unverändert 41 Gewerbeeinheiten erbracht. Der Vertrag wurde zum 31.12.2025 gekündigt.

Die in 2025 vereinnahmten Gebühren betragen insgesamt T€ 14,1 (Vorjahr T€ 39,6).

VI. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen

- 81 Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2025 unverändert mit 14,01 % am Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, beteiligt. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2024 zeigt einen Jahresüberschuss von T€ 49,0 (2023: Jahresfehlbetrag T€ 374,6). Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2024 auf T€ 22.058,0 (2023: T€ 22.009,0), die Eigenkapitalquote zum 31.12.2024 beträgt 35,5 % (2023: 35,2 %).

F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG

- 82 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.
- 83 Über die in dem vorliegenden Bericht gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.
- 84 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung und zum Fragenkatalog zu § 53 HGrG verweisen wir auf Anlage 8.

G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

- 85 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, unter dem Datum vom 16.07.2026 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 16.07.2026

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Günther
Wirtschaftsprüfer

Kopischke
Wirtschaftsprüfer"

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hannover, den 16.07.2026

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.



Günther
Wirtschaftsprüfer

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2025
- 2 Lagebericht für 2025
- 3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2024

Anlage 1/1

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		14.594,44	20.199,54
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.825.036,61		32.159.290,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.593.308,59		2.584.090,35
3. Grundstücke ohne Bauten	210.606,12		141.945,18
4. Maschinen			0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.976,32		207.188,61
6. Bauvorbereitungskosten	211.123,69		262.342,45
7. Geleistete Anzahlungen	4.950,40	35.018.001,73	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	2.920.021,64		2.920.021,64
2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	2.932.621,64	12.600,00
		<u>37.965.217,81</u>	<u>38.307.678,22</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte <u>Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten			
a) noch nicht erschlossen	0,00		0,00
b) durch Dritte erschlossen	826.125,21		826.125,21
c) im Zustand der Erschließung	1.711.963,43		2.272.573,85
d) selbst erschlossen	1,02		1,02
2. Unfertige Leistungen	3.222.887,43	5.760.977,09	2.767.402,95
II. Forderungen und <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	85.321,67		143.682,28
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.463,98		22.437,16
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		18.137,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	103.405,24	197.190,89	6.304,10
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand,			
Guthaben bei Kreditinstituten		2.395.963,75	938.741,95
		<u>8.354.131,73</u>	<u>6.995.406,13</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		13.766,89	4.676,23
		<u>46.333.116,43</u>	<u>45.307.760,58</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.199.000,00	1.199.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00		599.500,00
2. Bauerneuerungsrücklage	10.246.048,64		10.246.048,64
3. Andere Gewinnrücklagen	6.457.118,45	17.302.667,09	5.938.549,25
III. <u>Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss</u>		-42.457,20	698.419,20
		<u>18.459.209,89</u>	<u>18.681.517,09</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
<u>Sonstige Rückstellungen</u>		1.250.009,00	620.819,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.495.639,94	8.926.293,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		11.701.775,98	12.261.431,90
3. Erhaltene Anzahlungen		3.196.117,89	2.918.019,46
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.656,49		54.298,41
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	538.943,47	617.599,96	1.179.315,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten		21.233,12	18.207,28
davon aus Steuern: € 13.899,80 (Vorjahr: € 18.207,28)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		<u>26.032.366,89</u>	<u>25.357.565,87</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		591.530,65	647.858,62
		<u>46.333.116,43</u>	<u>45.307.760,58</u>

Anlage 1/2

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.299.340,88		9.166.165,96
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.116.671,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	14.060,71		39.586,11
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	11.430.072,59	15.241,69
2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-105.125,94	1.204.145,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		64.761,44	75.336,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		169.350,32	529.141,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.119.774,89		5.320.148,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.477.162,49	7.596.937,38	1.246.947,29
6. Rohergebnis		3.962.121,03	4.462.520,57
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	921.170,73		905.103,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 49.800,07 (Vorjahr: € 45.096,57)	265.868,48		233.063,52
		1.187.039,21	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		1.309.758,31	1.188.604,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		718.286,80	611.479,18
		747.036,71	1.524.269,93
10. Erträge aus Beteiligungen		6.831,53	0,00
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		456,00	456,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	4.394,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		577.866,58	534.606,02
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,68	-0,68
15. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		176.458,34	994.514,59
16. Sonstige Steuern		218.915,54	296.095,39
17. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss		-42.457,20	698.419,20

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (kurz GNSG oder Gesellschaft) hat ihren Sitz in Nordenham und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Oldenburg (Reg.Nr. 100362 B) eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich gemäß § 267 Handelsgesetzbuch (HGB) um eine „kleine“ Kapitalgesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlage- und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften für „große“ Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, teilweise im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Seite 9 des Anhangs) verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die im Anlagevermögen aktivierten Eigenleistungen werden auf Grundlage von Einzelkosten sowie angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt; sie umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- | | |
|--|---|
| – Wohnbauten: | 50 - 80 Jahre |
| – Geschäftsbauten: | 25 - 50 Jahre |
| – Garagen/Außenanlagen: | 10 - 50 Jahre |
| – Maschinen: | 3 - 15 Jahre |
| – Betriebs- und Geschäfts-
ausstattung: | 3 - 15 Jahre (in Anlehnung an die amtlichen AfA-Tabellen) |

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

Umfassende Modernisierungen werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und im Allgemeinen über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. In Ausnahmefällen wurde z. B. bei Objekten, die nach einem Energiesparprogramm modernisiert wurden, die Restnutzungsdauer unabhängig vom Baujahr unter Berücksichtigung der durch diverse Baumaßnahmen inzwischen erlangten Standards auf 40 Jahre verlängert.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach § 7 Abs. 5 EStG i. V. m. § 279 Abs. 2 HGB a. F. werden gemäß Art. 67 Abs. 3 und 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Von den Grundstücken ohne Bauten ist eine Teilfläche unverändert mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt; die übrigen Grundstücksflächen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die GNSG hält eine Beteiligung in Höhe von 14,01 % an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH mit Sitz in Brake. Die Beteiligung ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Andere Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. aktivierter Eigenleistungen bewertet. Fremdkapitalzinsen werden in die Bewertung nicht einbezogen. Sofern die aktuellen Marktpreise unterhalb der Wertansätze liegen, wurden erforderliche Bewertungskorrekturen vorgenommen.

Die Unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen pauschal wertberichtigt. Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält € 3.222.887,43 (Vorjahr: € 2.767.402,95) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Die Geldbeschaffungskosten enthalten Bearbeitungsgebühren, die über die Zinsfestschreibungszeit abgeschrieben werden.

Aktive latente Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in der Höhe ausgewiesen, in der es in das Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg eingetragen ist.

Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand am 01.01.2025	Einstellung	Entnahme	Stand am 31.12.2025
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00 €	0,00 €	0,00 €	599.500,00 €
Bauerneuerungsrücklage	10.246.048,64 €	0,00 €	0,00 €	10.246.048,64 €
Anderere Gewinnrücklagen				
Freie Rücklagen	5.877.372,67 €	518.569,20 €	0,00 €	6.395.941,87 €
Mietausfallrücklage	61.176,58 €	0,00 €	0,00 €	61.176,58 €
	16.784.097,89 €	518.569,20 €	0,00 €	17.302.667,09 €

Die Einstellungen in die Anderen Gewinnrücklagen erfolgte aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Dotierung der sonstigen Rückstellungen erfolgte für noch anfallende Bau- und Erschließungskosten, für unterlassene Instandhaltungen, für Gewährleistungsrisiken, für Prüfungskosten, für Kosten der Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung, für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Kosten der Veröffentlichung, für noch ausstehende Eingangsrechnungen, für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenen Urlaub sowie für sonstige Risiken.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die sind in Höhe von € 22.170.352,96 (Vorjahr: € 21.187.724,97) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Seite 10 des Anhangs) verwiesen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind keine aufgelaufene, noch nicht fällige, Zinsen enthalten.

Passive Abgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber Gesellschaftern

Nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber Gesellschaftern bestehen wie folgt:

	€	Vorjahr €
Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	52.187,62
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.533.017,99	2.505.955,03

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außerordentliche Aufwendungen und Erträge (> € 1.000,00) enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
der Auflösung von Rückstellungen	55.643,30	11.868,20
früheren Jahren	16.251,39	1.550,15
der Auflösung von Wertberichtigungen	12.387,75	6.535,77
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	8.031,94	13.885,94
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6.100,63	8.166,67
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	310.248,08
der Inanspruchnahme Erfüllungsbürgschaft	0,00	62.500,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	Vorjahr €
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	85.317,50	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	60.442,95	55.245,88
Aufwendungen, frühere Jahre	15.710,26	14.522,07
Abschreibungen auf Forderungen	63.513,56	5.831,20
Zuführung zur Rückstellung für sonstige Risiken	0,00	100.000,00

Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG i. V. m. § 279 Abs. 2 HGB a. F. wurden in Höhe von € 12.708,59 (Vorjahr: € 12.708,59) vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens in Höhe von € 87.540,45 (Vorjahr: € 0,00) vorgenommen.

C. Sonstige Angaben

Außerbilanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte oder Maßnahmen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage in den folgenden Geschäftsjahren von Bedeutung sind:

Erwerbs-, Erschließungs- und Neubautätigkeiten im Umlaufvermögen: T€ 1.252

Erwerbs- und Neubautätigkeiten im Anlagevermögen: T€ 0,0.

Die Finanzierung dieser Vorhaben war zum 31.12.2025 durch vorgehaltene Liquidität gesichert.

Zum 31.12.2025 bestehen Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2026 sind Erbbauzinsen von € 9.006,56 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt rd. T€ 634,1.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Mietkautionen

Die Gesellschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von € 496.774,25 (Vorjahr: € 442.777,09). Für die Fremdverwaltung von zwei Objekten werden zwei Treuhandkonten verwaltet.

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)		
Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00 €	2.600,00 €
Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	10.000,00 €	10.000,00 €

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nicht in der Bilanz enthalten sind und nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 neben dem Geschäftsführer im Durchschnitt 17 Mitarbeiter (davon acht Teilzeitbeschäftigte).

Daneben wurden bei Bedarf für unregelmäßig anfallende Arbeiten stundenweise Beschäftigte eingesetzt.

Zusatzversorgung

Der Geschäftsführer und alle Angestellten haben eine Versorgungszusage entsprechend der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern des öffentlichen Dienstes erhalten. Auch ausgeschiedene Geschäftsführer und Angestellte erhalten diese Zusatzversorgung.

Die GNSG ist der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder in Karlsruhe (VBL) angeschlossen. Die Belastung hieraus beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf € 49.800,07 (Vorjahr: € 45.096,57).

Gesamtbezüge

In Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 288 Satz 1 HGB unterbleibt die Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführung gemäß § 285 Nr. 9a HGB.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2025 Sitzungsgelder von insgesamt € 3.200,00 (Vorjahr: € 8.000,00).

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden nur mit den Gesellschaftern in Form von Darlehens- bzw. Dienstleistungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Zu den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine ungewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

a) Abschlussprüfungsleistungen	34.200,00 €
b) andere Bestätigungsleistungen	800,00 €

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Matthias Früchtl, Nordenham

Aufsichtsrat

Hergen Kalitzki	- Vorsitzender	Ratsherr und Steuerberater
Nils Siemen	- stellv. Vorsitzender	Bürgermeister
Ingo Wünsche		Bankabteilungsdirektor der Norddeutsche Landesbank
Georg Greive		Bankbevollmächtigter
Lutz Schubert		Ratsherr und Metallklebworker
Edeltraut Spreen		Ratsfrau und Rentnerin
Birgit Semmler		Ratsfrau und Bankkauffrau
Leonard Krippner	(bis 26.06.2025)	Ratsherr und Rechtsanwalt
Annegret Conrady	(ab 26.06.2025 bis 19.03.2026)	Ratsfrau und Landwirtin
Sezgin Tavan	(ab 19.03.2026)	Ratsherr und Angestellter
Maurice Schöckel		Ratsherr und Energieanlagenelektroniker
Mario Kauschmann		Ratsherr und Lehrer
Joachim Gorges		Ratsherr und Pensionär
Dr. Tilman Käthner		Ratsherr und Arzt
Uwe Thöle		Ratsherr und Pensionär
Jörn Fuhrken		Ratsherr und Kaufmännischer Angestellter

Anteilseigner

Am Stammkapital der Gesellschaft sind folgende Gesellschafter beteiligt:

	%
Stadt Nordenham	81,60
Norddeutsche Landesbank	18,35
Herdejürgen & Harmsen Bauges. mbH & Co. KG	0,05

Gewinnverteilungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € 42.457,20 ab. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Nordenham, 26. Mai 2025



(Matthias Früchtl)
Geschäftsführer

Anlage 1/11

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

Entwicklung des Anlagevermögens

		Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
		Stand am 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 01.01.2025 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 30.12.2024 €
I.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>											
	Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	158.518,47	4.712,40	0,00	0,00	163.230,87	138.318,93	10.317,50	0,00	148.636,43	14.594,44	20.199,54
II.	<u>Sachanlagen</u>											
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.678.700,95	836.486,31	130.937,55	-9.452,76	63.374.796,95	30.519.410,50	1.076.352,94	46.003,10	31.549.760,34	31.825.036,61	32.159.290,45
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.027.976,34	101.196,14	0,00	0,00	4.129.172,48	1.443.885,99	91.977,90	0,00	1.535.863,89	2.593.308,59	2.584.090,35
	3. Grundstücke ohne Bauten	147.342,06	59.208,18	0,00	9.452,76	216.003,00	5.396,88	0,00	0,00	5.396,88	210.606,12	141.945,18
	4. Maschinen	2.550,47	0,00	0,00	0,00	2.550,47	2.550,47	0,00	0,00	2.550,47	0,00	0,00
	5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	615.244,85	9.740,28	1.378,99	0,00	623.606,14	408.056,24	43.569,52	995,94	450.629,82	172.976,32	207.188,61
	6. Bauvorbereitungskosten	262.342,45	36.321,69	87.540,45	0,00	211.123,69	0,00	87.540,45	87.540,45	0,00	211.123,69	262.342,45
	7. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.950,40	0,00	0,00	4.950,40	0,00	0,00	0,00	0,00	4.950,40	0,00
		67.734.157,12	1.047.903,00	219.856,99	0,00	68.562.203,13	32.379.300,08	1.299.440,81	134.539,49	33.544.201,40	35.018.001,73	35.354.857,04
III.	<u>Finanzanlagen</u>											
	1. Beteiligungen	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64	2.920.021,64
	2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	12.600,00
		2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64	2.932.621,64
		70.825.297,23	1.052.615,40	219.856,99	0,00	71.658.055,64	32.517.619,01	1.309.758,31	134.539,49	33.692.837,83	37.965.217,81	38.307.678,22

Anlage 1/12

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.495.639,94 (8.926.293,07)	562.178,87 (465.498,41)	2.154.976,09 (1.906.216,11)	7.778.484,98 (6.554.578,55)	10.468.576,98 (8.926.293,07)	GPR (GPR)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.701.775,98 (12.261.431,90)	541.356,55 (559.655,92)	2.333.370,59 (2.265.133,19)	8.827.048,84 (9.436.642,79)	11.701.775,98 (12.261.431,90)	GPR (GPR)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.196.117,89 (2.918.019,46)	3.196.117,89 (2.918.019,46)				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	617.599,96 (1.233.614,16)	617.599,96 (1.228.323,54)	0,00 (5.290,62)			
<i>a) Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	<i>78.656,49 (54.298,41)</i>	<i>78.656,49 (54.298,41)</i>				
<i>b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	<i>538.943,47 (1.179.315,75)</i>	<i>538.943,47 (1.174.025,13)</i>	<i>0,00 (5.290,62)</i>			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.233,12 (18.207,28)	21.233,12 (18.207,28)				
Gesamtbetrag	26.032.366,89 (25.357.565,87)	4.938.486,39 (5.189.704,61)	4.488.346,68 (4.176.639,92)	16.605.533,82 (15.991.221,34)	22.170.352,96 (21.187.724,97)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrechte

A. Lagebericht 2025

1. Grundlagen

Unsere Gesellschaft wird in der Rechtsform einer GmbH geführt. Mit 81,6 % hält die Stadt Nordenham die Mehrheit an der Gesellschaft, mit 18,35 % und 0,05 % sind die Norddeutsche Landesbank sowie die Bauunternehmung Herdejürgen & Harmsen beteiligt. Als kommunales Unternehmen ist die Geschäftstätigkeit der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (GNSG) im Kerngeschäft auf die Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung und weiterhin auf die Grundstücks-, Bau- und Wohnungswirtschaft in der nördlichen Wesermarsch mit dem Schwerpunkt Nordenham ausgerichtet.

Ihren eigenen Wohnungsbestand besitzt und bewirtschaftet die GNSG ausschließlich in Nordenham (rd. 25.889 Einwohner), während sie in der langjährigen Betrachtung daneben teils auch in den Nachbarkommunen weitergehende Planungs-, Bau- und Dienstleistungen, erbracht und vorgehalten hat. Ferner beteiligt sich die GNSG als Akteur an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen etc.).

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025 *

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragener Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den

USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die

Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck

aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.¹ Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

2.1.1 Regionale Wirtschaftsentwicklung

Wenige große, aber bedeutende Industriebetriebe prägen das Wirtschaftsbild des Landkreises Wesermarsch. Der mit Abstand größte Industriezweig ist der Luftfahrzeugbau. Des Weiteren sind Elektroindustrie, der Metallbau sowie der Schiffbau von Bedeutung.

Durch den bedeutenden Anteil der Investitionsgüterindustrie ist die Abhängigkeit von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung besonders hoch. Verschärft wird die Situation dadurch, dass nur wenige der ansässigen Unternehmen über die Hälfte aller Arbeitnehmer in der Wesermarsch beschäftigen.

Die gewerblichen Zentren sind Nordenham, Brake, Elsfleth und Lemwerder, die durch ihre Lage am seetiefen Fahrwasser der Unterweser von der Industrialisierung profitiert haben. Sie sind zu bevorzugten Standorten hafengebundener und außenhandelsorientierter Betriebe geworden.

Der Industrieumsatz in der Wesermarsch ist im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 30,3 Prozent auf 4,2 Milliarden Euro gestiegen (+967 Millionen Euro), das höchste Umsatzplus im Oldenburger Land.

Der Exportumsatz stieg ebenfalls mit 34,8 Prozent auf 1,5 Milliarden Euro sehr deutlich an. Die Exportquote betrug auf 36,2 Prozent (Vorjahreszeitraum 35,0 Prozent).

Zurückzuführen ist das hohe Umsatzplus auf die Fahrzeugindustrie, deren Erlöse zwischen zehn und 30 Prozent zunahmen. Hiervon profitierten die Zulieferer aus dem Metallbau, dessen Umsätze ebenfalls in dieser Spanne stiegen. Auch der Maschinenbau/ die Elektroindustrie trug zum starken Umsatzwachstum bei: sie meldeten einen Umsatzzuwachs von über 50 Prozent.

Die Beschäftigung stieg mit 3,1 Prozent deutlich an. In den 24 Industrieunternehmen ab 50 Mitarbeiter waren im Jahresdurchschnitt 10.628 Personen tätig.

Die Bauindustrie verzeichnete einen Umsatzrückgang von 5,6 Prozent auf 188 Millionen Euro. Der Hochbau meldete ein Minus von 6,4 Prozent, der Tiefbau ein Minus von 4,2 Prozent. Die Beschäftigung in den 16 Bauunternehmen ab 20 Beschäftigte stieg um 7,7 Prozent auf 926 Personen im Jahresdurchschnitt

Wachstumsprognosen und positive Erwartungshaltungen gibt es in der Region durch den avisierten Bau der A 20 mit hierauf aufbauender Infrastruktur, u.a. durch geplante interkommunale Gewerbegebiete, Ausbau der Region zum nachhaltigen Energiedrehkreuz, Wasserstoff- und Offshore-Technologie, Erweiterung des Airbus-Standortes etc.

Im Jahr 2025 haben in Nordenham ansässige Industriebetriebe (z. B. Airbus Steelwind und NKT) Neuanstellungen von Mitarbeiter in großer Anzahl vorgenommen. Betriebsstillegungen waren im Jahr 2025 nicht vorhanden.

Innenstadt- und Stadtteilentwicklung

Die Stadt Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch, der wiederum mit Bremerhaven und dem Landkreis Cuxhaven die Unterweserregion bildet. Auf der Basis von 25.889 Einwohnern sowie mit der in Niedersachsen flächenmäßig zweigrößten Industriedichte, mit der direkten Nachbarschaft zur Tourismusgemeinde Butjadingen (jährlich über 1,3 Mio. Übernachtungen!) bietet die selbständige Stadt eine adäquate Infrastruktur für die umfassende Versorgung ihrer Bürgerinnen und Bürger. Entsprechend breit ist auch Spektrum der Wohnungs- und Immobiliennachfrage. Diesem Markt stellt sich

die GNSG als größte Vermieterin am Wohnungsmarkt sowie als Bauträgerin für Bauland- und Erschließungsgebiete etc. Mit dem erarbeiteten „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) wurde die Stadt in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen, worüber für die kommenden Jahre Fördermittel für die Weiterentwicklung der Innenstadt bereitstehen.

Immobilien- und Wohnungsmarkt

Anhand des Wohnmarktberichtes Nord der LzO für das Jahr 2025, der für die Landkreise Wesermarsch, Ammerland, Friesland und Wilhelmshaven erstellt worden ist, sind zu den Kategorien Mietwohnungen, Kaufpreisen zu Wohnungen und zu Ein- und Zweifamilienhäusern folgende Entwicklungen zu verzeichnen:

Im Jahr 2025 war die durchschnittliche Nettokaltmiete für Mietwohnungen 6,25 Euro/m². Im Vergleich zum Jahr 2024 ist die Nettokaltmiete um 4,2 % gestiegen. Abhängig von der Wohnlage und dem Zustand der Immobilie beträgt die Preisspanne von 4,75 Euro bis 9,25 Euro.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen im Jahr 2025 hatte pro m² 1.740,00 Euro und im Vergleich zum Vorjahr 2024 ist der Wert um 5,4 % gesunken. In Abhängigkeit von der Wohnlage und dem Zustand der Immobilie war die Preisspanne von 940,00 Euro/m² bis 3.000 Euro/m².

Im Segment der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind die Kaufpreise um 2,9 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 261.700,00 Euro in Abhängigkeit von der Wohnlage und dem Zustand der Immobilie beträgt die Preisspanne von 87.400,00 Euro bis 261.700,00 Euro.

2.2 Geschäftsverlauf

➤ Geschäftsbereich „Baulandentwicklung“

Die Erschließungsarbeiten des Baugebietes Tongern II wurden Ende Mai 2025 beendet. Somit konnte das Baugebiet für die Eigentümer zur Bebauung freigegeben werden. Bis zum 31.12.2025 hat die GNSG Kaufpreiszahlungen in Höhe von 2.116.671,00 Euro erhalten. Das Grundstück mit einer Fläche von 4.500,00 m² wurde mittlerweile auch veräußert und der Kaufpreis von 708.750,00 Euro wird voraussichtlich noch diesem Jahr an die GNSG überwiesen. Derzeit sind noch 7 Grundstücke käuflich zu erwerben. Es wird davon ausgegangen, dass die letzten 7 Grundstücke bis zum Jahr 2029 veräußert werden und der Endausbau im Anschluss erfolgen kann.

➤ **Geschäftsbereich Fremdverwaltung**

Die GNSG hat aufgrund eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Gesellschaft Innovationszentrum für Nachhaltigkeit und Produktionstechnologie mbH die kaufmännische und technische Verwaltung der 41 Gewerbeeinheiten auch im Jahr 2025 erbracht. Der Vertrag wurde zum 31.12.2025 gekündigt.

Außerdem hat die GNSG mbH das Betriebsgebäude der kommunalen „Sozialstation Ammerland-Wesermarsch“ betreut. Dieser Vertrag wurde ebenfalls zum 31.10.2026 gekündigt.

➤ **Geschäftsbereich „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Immobilienentwicklung für Dritte“**

Geplant war im Jahr 2025 das von der GNSG angekaufte Grundstück in der nördlichen Fußgängerzone mit einer Fläche von 4.000,00 m² an einen Investor zum Bodenrichtwert zu verkaufen. Die Stadtverwaltung Nordenham hatte mit der europaweiten Ausschreibung begonnen, aber aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen wird nicht mehr an einen Investor verkauft, sondern die Erstellung des neuen Rathausgebäudes erfolgt in Eigenregie.

➤ **Geschäftsbereich „Neubau- und Umbauprojekte“ - Eigenbestand**

a) Projekt „Am Dorfplatz Blexen“, Deichstrasse 15/17:

Auf dem Areal der Deichstraße wurde im Jahr 2025 ein weiteres Gebäude angekauft, um es abzureißen. Bereits im Jahr 2015 wurde das erste Gebäude in der Kirchenstraße erworben. Der Abriss der beiden Gebäude hat im November 2025 begonnen und wurde im Februar 2026 abgeschlossen. Ziel ist es 18 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung wird im Jahr 2026 erfolgen.

b) Projekt „Am Kiebitzberg“, Nordenham:

Aufgrund der baulichen Anforderungen wie z.B. Erwerb von weiteren Grundstücksflächen für die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens, Erweiterung der öffentlichen Straßen für einen Wendehammer, Schaffung von öffentlichen Parkflächen ist die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben und das Bauvorhaben wird nicht mehr weiterentwickelt.

c) Projekt Wehrdeich, Nordenham:

Voraussichtlicher Baubeginn soll Ende des Jahres 2026 erfolgen. Es werden 9 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Fläche von 524,00 m² errichtet.

➤ **Geschäftsbereich „Grundstücksverkehr - An- und Verkäufe"**

Das Mehrfamilienhaus inklusive Grundstück in der Friedrich-Ebert-Straße wurde Ende des Jahres 2025 von der Gesellschaft veräußert. Außerdem ist geplant, ein Objekt in der Walther-Rathenau-Straße zu veräußern. Es beinhaltet 4 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit.

➤ **Geschäftsbereich „Miethaus- und Immobilienbewirtschaftung"**

Die Gesellschaft verfügt über nachstehend aufgeführten Immobilienbestand:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Wohnungen im Anlagevermögen (AV)	1.580	1.580
Gewerbliche Einheiten im AV	15	15
Wohnungen im Umlaufvermögen (UV)		
Gewerbliche Einheiten im UV	0	0
Anzahl Wohnungen / Verwaltungseinheiten	1.595	1.595
Summe Wohn-/Nutzflächen:	97.352	97.352
Garagen	377	363
Carports	16	16
Summe der Verwaltungseinheiten (VE) (1 VE entspricht 7 Garagen/Einstellplätze)	1.651	1.649

Investitionen in die Bestandspflege:

Für Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 2.637.129,80 € aufgewendet worden (Vorjahr: 2.467.619,43 €).

Daneben wurden für aktivierungspflichtige Wohnwertverbesserungen in Höhe von 937.682,45 € aufgewendet.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, ergeben sich im Einzelnen aus den nachstehend aufgeführten Leistungsindikatoren:

Anlage 2/10

	Ist 2024 T€	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.365	6.500	6.409	6.532
Instandhaltungsaufwendungen	2.468	2.773	2.637	2.003
Zinsaufwendungen	532	612	529	667
Jahresüberschuss/ - Jahresverlust	698	549	-42	917

Die im Jahr 2025 erzielten geringeren Umsatzerlöse aus Mieten im Vergleich zur Planung ergeben sich zum einen aufgrund der höheren Erlösschmälerungen in Höhe von 60 Tausend Euro und die Auflösung des Baukostenzuschusses nicht als Umsatzerlös aus Mieten, sondern in der Kategorie „andere Erlöse“ in Höhe von 30 Tausend Euro gebucht worden ist.

Die Differenz bei den Instandhaltungskosten ist zurückzuführen auf nicht ausgeführte Instandhaltungsaufträge in Höhe von 137 Tausend Euro.

Die reduzierten Istkosten der Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 60 Tausend Euro ergeben sich aus den nicht in Anspruch genommenen NBank-Darlehen und Vorfinanzierungsdarlehen.

Ursache für die Abweichung des Jahresergebnisses zwischen der Planung 2025 und dem Ist 2025 ist zum einen, dass die Anzahl der verkauften Grundstücke für Tongern II gemäß Planung 2025 nicht erreicht wurden und zum anderen geringere Sollmieten, höhere Betriebskosten und höhere sonstigen betriebliche Aufwendungen entstanden sind.

Ertragslage

Das im Geschäftsjahr erzielte Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2025	2024	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	62,1	465,3	403,2
Bautätigkeit/Modernisierung eigener Bestand	0	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	-25,9	-0,4	25,5
Verkaufstätigkeit	84,3	-129,9	-214,2
Sonstige Betriebsleistungen	0	15,0	15,0
Finanzergebnis	-40,4	-1,6	38,8
Neutrales Ergebnis	-123	350,0	472,6

Anlage 2/11

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes gliedert sich in folgende Ertrags- und Aufwandsposten:

Bewirtschaftungstätigkeit	2025	2024	Veränderung
Sollmieten	6.629,0	6.527,00	102,0
Erlösschmälerungen	-220,5	-161,60	-58,9
abgerechnete Umlagen			
und Bestandsveränderungen	3.316,1	2.854,40	461,7
Sonstige Erträge	50,9	55,1	-4,2
	9.775,5	9.274,9	500,6
Instandhaltungskosten			
einschl. verrechnete Kosten	-2.808,0	-2.640,8	-167,2
Betriebskosten einschl.			
verrechneter Kosten	-3.684,9	-3.029,5	-655,4
Abschreibungen	-1.168,3	-1.141,90	-26,4
Verwaltungskosten	-1.070,3	-1.034,5	-35,8
Zinsen und ähnliche Aufw.	-529,3	-532,50	3,2
Grundsteuer	-214,5	-288,2	73,7
Sonstige Aufwendungen der			
Bewirtschaftungstätigkeit	-238,1	-142,2	-95,9
	-9.713,4	-8.809,6	-903,8
Ergebnis	62,1	465,3	-403,2

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

Anlage 2/12

	31.12.2025			31.12.2024			Veränderung T€
	gesamt	Anteil	davon kurzfristig	gesamt	Anteil	davon kurzfristig	
	T€	%	T€	T€	%	T€	
Anlagevermögen	37.965,2	81,9%	0,0	38.307,6	84,6%	0,0	-342,4
Umlaufvermögen	8.354,2	18,1%	7.793,2	6.995,5	15,4%	6.427,3	1.358,7
Rechnungsabgrenzungen	13,7	0,0%	13,7	4,7	0,0%	4,7	9,0
Bilanzsumme	46.333,1	100,0%	7.806,9	45.307,8	100,0%	6.432,0	1.025,3
Eigenkapital	18.459,2	39,8%	0,0	18.681,5	41,2%	0,0	-222,3
Rückstellungen	1.250,0	2,7%	647,1	620,8	1,4%	498,1	629,2
Verbindlichkeiten	26.032,4	56,2%	3.867,2	25.357,6	56,0%	4.159,9	674,8
Rechnungsabgrenzungen	591,5	1,3%	125,5	647,9	1,4%	151,7	-56,4
Bilanzsumme	46.333,1	100,0%	4.639,8	45.307,8	100,0%	4.809,7	1.025,3

Das Anlagevermögen beträgt 81,9 % der Bilanzsumme. Es ist wie im Jahr 2024 durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist um 1,4 % auf 39,8 % leicht rückläufig. Gegenläufig sind die Rückstellungen und Verbindlichkeiten im Jahr 2025 um insgesamt 1,4% gestiegen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen in Euro, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Derivative Finanzinstrumente bestehen nicht. Die Finanzierung des Anlagevermögens ist fast ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen sichergestellt. Die Gesellschaft konnte sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen nachkommen. Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der erkennbaren, auf das Folgejahr 2026 bezogener eingeräumter Kreditlinien sowie bestehender Beleihungsreserven gesichert.

Ende des Jahres 2025 hat die GNSG den Kontokorrentkredit in Höhe von 2.000.000,00 Euro in ein Annuitätendarlehen zur langfristigen Finanzierung umgewandelt. Somit wird die Liquidität des Unternehmens langfristig gestärkt.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden zusammengefassten Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Mittelherkunft und Mittelverwendung		2025	2024	Veränderung
		T€	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.224	2.809	-585
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit		-1045	-880	-165
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit		252	-1.870	2.122
Zahlungswirksame Veränderungen		1.430	60	1.370
Finanzmittelbestand 01.01.		939	879	60
Finanzmittelbestand 31.12.		2.369	939	1.430

Die Gesellschaft verfügt über die wirtschaftliche Kraft, sich auf der soliden Basis der kontinuierlich getätigten Investitionen in die Wohnungsbestände und Erhöhung deren Qualitätsstandards den wachsenden Anforderungen des Marktes zu stellen.

2.4 Weitere Kennzahlen

Die für die Gesellschaft relevante weitere Kennzahlen stellen wir im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote (%)	39,80	41,20	40,40	37,39	38,1	37	36,1
Eigenkapitalrentabilität (%)	-0,25	3,88	4,37	3,71	3,90	4,90	4,13
Durchschnittl. Nettokaltmiete (€/qm)	5,59	5,60	5,56	5,51	5,39	5,25	5,21
Fluktuationsquote Wohnungen (%)	10,00	9,62	10,27	14,28	12,00	12,60	13,08
Leerstand Fläche zum Stichtag Wohnungen (%)	4,09	3,12	2,84	4,09	4,20	5,10	4,01
Instandhaltungskosten (€/qm/a)	27,09	25,35	22,70	21,40	21,20	20,80	18,70
Kennzahlen Wohnungsbestand							
Dekarbonisierung - CO2-Emission (kg/qm)	18,50	18,80	20,10	20,80			
Anlagevermögen / Wohnungsbestand (€/qm)	402,39	406,02	391,78	394,18			
Verbindlichkeiten / Wohnungsbestand (€/qm)	275,92	268,76	262,26	284,36			

3. Risiko-, Chancen- Prognosebericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Durch das bestehende Controlling der GNSG werden regelmäßige Cashplanungen erstellt. Dadurch können Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Somit ist die Liquidität gesichert.

Auch wenn die Leerstandsquote von 3,12 % auf 4,02 % angestiegen ist, so ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen weiterhin hoch.

Nordenham hat mit derzeit 25.889 Einwohnern eine schrumpfende Gesamtbevölkerung, die aber zum Teil durch Zuzüge ausgeglichen wird.

Zum 01.02.2026 wurde ein Annuitätendarlehen mit einem Restkapital von 646.807,37 Euro zu einem Zinssatz von 3,5 % für weitere zehn Jahre prolongiert.

Außerdem wurden 8 Annuitätendarlehen zum 01.07.2026 mit einem Finanzierungsvolumen von ca. 1.223.000 Euro für weitere 5 Jahre zum Zinssatz von 3,43 % prolongiert.

Durch die Prolongation der 9 Darlehen kann die GNSG mit konstanter Zinsbelastung planen und es wurden Zinsänderungsrisiken in der nahen Zukunft vermieden.

Da das Niedersächsische Klimagesetz die Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 als Ziel definiert hat, wurde eine Software erworben, die eine Klimapfadstrategie für den gesamten Bestand der GNSG abbildet. Die erforderlichen Daten von Verbräuchen und Ausstattung der Wohnungen und Gebäuden wurden bereits in der Software eingetragen. Ende des Jahres 2026 wird die GNSG eine Klimapfadentwicklung vorlegen können.

Die sich daraus ergebenden baulichen Anforderungen werden einen hohen Kapitalbedarf auslösen.

Um diese Risiken zu minimieren, erfolgt eine laufende Liquiditätsüberwachung.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund des negativen Jahresergebnis von ca. 43.000,00 Euro muss die Gesellschaft konsolidierende Maßnahmen ergreifen. Somit wurde unter anderem das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen auf 2.003.000,00 Euro gekürzt.

Des Weiteren wurden Anfang Mai 2026 1.186 Mieterhöhungen mit einer prozentualen Erhöhung von 10 % versendet. Dadurch wird die Nettokaltmiete um ca. 30.000,00 Euro pro Monat und pro Jahr um 360.000,00 Euro erhöht und sichert dem Unternehmen eine bessere Liquidität.

Im Rahmen der Vermietungsfluktuation wird die GNSG zukünftig auch die Nettokaltmieten im gesetzlichen Rahmen optimieren.

Mittelfristig wird die GNSG ein Portfoliomanagement entwickeln und den Bedarf zur punktuellen Instandhaltung feststellen.

Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Nordenham wird voraussichtlich Ende des Jahres 2026 fertiggestellt werden. Diesbezüglich wird die GNSG mit dem Netzbetreiber weiterhin in Kontakt bleiben.

Mittelfristig muss sich die GNSG auch mit einem Wechsel der immobilienwirtschaftlichen Software auseinandersetzen. Dadurch können die Prozesse noch effizienter und wirtschaftlicher gestaltet werden. Entsprechende Rückstellungen für die Software werden ab dem Jahr 2026 bereits gebildet. Für die jetzige Software wurde eine Prolongation bis zum Jahr 2030 vereinbart.

Für den Bereich Mietenbuchhaltung wurde eine neue Mitarbeiterin eingestellt. Dadurch wird die Rückstandsbearbeitung der Mieten zeitnah in Angriff genommen und die Gefahr von exorbitanten Rückständen und den daraus resultierenden Abschreibungen wird minimiert.

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hat in der Unternehmensentwicklung erstmalig einen Verlust von 42.457,20 Euro erwirtschaftet. Durch Mieterhöhungen und gezielte Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung wird das Unternehmen wieder in die Erfolgsspur finden.

Für das Geschäftsjahr 2026 ergibt sich auf Basis des Wirtschaftsplanes nachfolgende Werte:

	Ist 2025	Plan 2026
	T €	T €
Umsatzerlöse aus Mieten	6.409	6.532
Instandhaltungsaufwendungen	2637	2.003
Zinsaufwendungen	529	667
Jahresüberschuss/		
Jahresverlust	-42	917

Nordenham, 19. Juni 2026



Matthias Früchtl

Geschäftsführer

Anlage 3/1

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
nach den Angaben des Unternehmens (Vorjahreswerte in Klammern)**

Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen

€	14.594,44
(€	20.199,54)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>	20.199,54
<u>Zugang</u>	4.712,40
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	10.317,50
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>	<u>14.594,44</u>

Anlage 3/2

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	€	31.825.036,61
	(€	32.159.290,45)
	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>		32.159.290,45
<u>Zugänge</u>		
nachträgliche Herstellungskosten	825.796,62	
Fahrradgaragen/-boxen	<u>10.689,69</u>	836.486,31
<u>Abgang</u>		
Abriss Kirchenstraße 4		-84.934,45
<u>Umbuchungen auf</u>		
Grundstücke ohne Bauten		-9.452,76
<u>Abschreibungen</u>		
planmäßig		<u>1.076.352,94</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>		<u>31.825.036,61</u>
	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Grundstückskosten	2.827.887,50	2.837.400,89
Gebäudekosten	<u>28.997.149,11</u>	<u>29.321.889,56</u>
	<u>31.825.036,61</u>	<u>32.159.290,45</u>

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

	€	2.593.308,59
	(€	2.584.090,35)
	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>		2.584.090,35
<u>Zugang</u>		
Neubau von Garagen		101.196,14
<u>Abschreibungen</u>		
planmäßig		<u>91.977,90</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>		<u>2.593.308,59</u>
	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Grundstückskosten	204.090,82	204.090,82
Gebäudekosten	<u>2.389.217,77</u>	<u>2.379.999,53</u>
	<u>2.593.308,59</u>	<u>2.584.090,35</u>

Anlage 3/3

Grundstücke ohne Bauten

€	210.606,12
(€	141.945,18)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>	141.945,18
<u>Zugang</u>	
Grundstücksfläche Kirchenstraße 6	59.208,18
<u>Umbuchungen von</u>	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.452,76
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>	<u>210.606,12</u>

Betriebs- und Geschäftsausstattung

€	172.976,32
(€	207.188,61)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>	207.188,61
<u>Zugang</u>	9.740,28
<u>Abgang</u>	-383,05
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	43.569,52
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>	<u>172.976,32</u>

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Betriebsausstattung	52.278,02	60.345,50
Geschäftsausstattung	42.015,04	48.869,26
Fahrzeuge	78.683,26	97.973,85
	<u>172.976,32</u>	<u>207.188,61</u>

Bauvorbereitungskosten

€	211.123,69
(€	262.342,45)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>	262.342,45
<u>Zugang</u>	36.321,69
<u>Abschreibungen</u>	
außerplanmäßig	87.540,45
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>	<u>211.123,69</u>

Anlage 3/4

Geleistete Anzahlungen	€	<u>4.950,40</u>
	(€	0,00)

Finanzanlagen

Beteiligungen	€	<u>2.920.021,64</u>
	(€	2.920.021,64)

Der Ausweis betrifft die Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake.

Andere Finanzanlagen	€	<u>12.600,00</u>
	(€	12.600,00)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Genossenschaftsanteile bei der Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00	2.600,00
Genossenschaftsanteile bei der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	<u>10.000,00</u>	<u>10.000,00</u>
	<u>12.600,00</u>	<u>12.600,00</u>

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten

€ 2.538.089,66
(€ 3.098.700,08)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
a) durch Dritte erschlossen	826.125,21	826.125,21
b) im Zustand der Erschließung	1.711.963,43	2.272.573,85
c) selbst erschlossen (Erinnerungsbuchwert)	1,02	1,02
	<u>2.538.089,66</u>	<u>3.098.700,08</u>

Entwicklung zu b):

	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>		3.098.700,08
<u>Zugänge</u>		
Fremdkosten	677.662,64	
Eigenleistungen	<u>2.500,00</u>	680.162,64
<u>Abgang</u>		
Grundstücksverkäufe		<u>-1.240.773,06</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>		<u>2.538.089,66</u>

Unfertige Leistungen

€ 3.222.887,43
(€ 2.767.402,95)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
Heizung und Warmwasser	1.133.689,89	630.829,95
Betriebskosten	<u>2.176.197,54</u>	<u>2.209.113,00</u>
	<u>3.309.887,43</u>	<u>2.839.942,95</u>
Wertberichtigungen		
Heizkosten	-20.240,00	-16.770,00
Betriebskosten	<u>-66.760,00</u>	<u>-55.770,00</u>
	<u>-87.000,00</u>	<u>-72.540,00</u>
	<u>3.222.887,43</u>	<u>2.767.402,95</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	85.321,67
	(€	143.682,28)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Forderungen aus rückständigen Mieten u. a.	154.499,43	221.680,45
Wertberichtigungen	-69.177,76	-77.998,17
	<u>85.321,67</u>	<u>143.682,28</u>

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	8.463,98
	(€	22.437,16)

Ausgewiesen werden Forderungen aus WEG- und Fremdverwaltung.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	0,00
	(€	18.137,61)

Der Vorjahresausweis umfasst Erstattungsansprüche aus Werbeleistungen.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	103.405,24
	(€	6.304,10)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Forderungen aus Steuern	2.042,35	4.581,15
verauslagten Kosten	95.940,72	0,00
sonstigen Anlässen	5.422,17	1.722,95
	<u>103.405,24</u>	<u>6.304,10</u>

Der Anstieg ist insbesondere auf eine Kostenerstattung der Abrisskosten für die Objekte Kirchenstraße 4 und 6 durch die Stadt Nordenham zurückzuführen.

Anlage 3/7

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

€ 2.395.963,75
(€ 938.741,95)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	2.392.649,74	934.706,81
Kassenbestand	3.314,01	4.035,14
	<u>2.395.963,75</u>	<u>938.741,95</u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

€ 13.766,89
(€ 4.676,23)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2025</u>	4.676,23
<u>Zugang</u>	10.000,00
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	909,34
<u>Buchwerte am 31.12.2025</u>	<u>13.766,89</u>

Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	1.199.000,00
	(€	1.199.000,00)

Das Gezeichnete Kapital entspricht der Eintragung im Handelsregister.

Gewinnrücklagen	€	17.302.667,09
	(€	16.784.097,89)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00	599.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.246.048,64	10.246.048,64
Andere Gewinnrücklagen	6.457.118,45	5.938.549,25
	<u>17.302.667,09</u>	<u>16.784.097,89</u>

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage entspricht zum Bilanzstichtag der Hälfte des Stammkapitals, sodass gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages keine Einstellung aus dem Jahresüberschuss erforderlich ist. Die Anderen Gewinnrücklagen haben sich durch die Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres (€ 518.569,20) erhöht. Die Beschlussfassung erfolgte durch die Gesellschafterversammlung am 08.09.2025.

Jahresfehlbetrag/-überschuss	€	-42.457,20
	(€	698.419,20)

Anlage 3/9

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

€ 1.250.009,00
(€ 620.819,00)

	01.01.2025 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2025 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	121.700,00	121.700,00	0,00	157.500,00	157.500,00
Restkosten bei Verkaufsbauten	98.500,00	74.970,37	23.426,18	750.696,55	750.800,00
Gewährleistungsverpflichtungen	108.139,00	2.614,00	0,00	51.229,00	156.754,00
Prüfungskosten (Jahresabschluss, Steuerberatung)	54.250,00	54.250,00	0,00	59.900,00	59.900,00
Abschluss- und Veröffentlichungskosten	14.400,00	0,00	0,00	0,00	14.400,00
Urlaubsverpflichtungen	119.390,00	119.390,00	0,00	88.655,00	88.655,00
sonstige Verwaltungskosten	2.500,00	985,00	1.515,00	1.000,00	1.000,00
ausstehende Eingangsrechnungen	540,00	537,88	2,12	0,00	0,00
Kosten Bewirtschaftungstätigkeit	1.400,00	0,00	700,00	300,00	1.000,00
übrige (Personal-Prozesskosten/WEG-Übergabe)	100.000,00	50.000,00	30.000,00	0,00	20.000,00
	<u>620.819,00</u>	<u>424.447,25</u>	<u>55.643,30</u>	<u>1.109.280,55</u>	<u>1.250.009,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

€ 10.495.639,94
(€ 8.926.293,07)

	€	€
<u>Stand am 01.01.2025</u>		8.926.293,07
<u>Zugang</u>		2.412.485,37
<u>Tilgung</u>		
planmäßig	-462.897,75	
außerplanmäßig	<u>-412.485,37</u>	-875.383,12
<u>Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</u>		
Kontokorrent	27.062,96	
Veränderung rückständiger Kapitaldienst	<u>5.181,66</u>	<u>32.244,62</u>
<u>Stand am 31.12.2025</u>		<u>10.495.639,94</u>

Anlage 3/10

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

€	11.701.775,98
(€	12.261.431,90)

	€
<u>Stand am 01.01.2025</u>	12.261.431,90
<u>Tilgung</u>	
planmäßig	-525.579,66
<u>Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</u>	-34.076,26
<u>Stand am 31.12.2025</u>	<u>11.701.775,98</u>

Erhaltene Anzahlungen

€	3.196.117,89
(€	2.918.019,46)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	101.153,00	27.550,00
Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	3.094.964,89	2.890.469,46
	<u>3.196.117,89</u>	<u>2.918.019,46</u>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

€	78.656,49
(€	54.298,41)

Die Verbindlichkeiten betreffen vorausbezahlte Mieten u. a.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

€	538.943,47
(€	1.179.315,75)

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Bau- und Instandhaltungsleistungen	120.715,53	1.007.436,06
Betriebskosten	402.383,39	129.655,15
Sicherheits- und Garantiefinbehalte	15.844,55	15.844,55
sächliche Verwaltungskosten u. a.	0,00	26.379,99
	<u>538.943,47</u>	<u>1.179.315,75</u>

Anlage 3/11

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>21.233,12</u>
	(€	18.207,28)
Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>591.530,65</u>
	(€	647.858,62)

Ausgewiesen werden Fördermittel in Höhe von € 496.229,12, die vom Medizinischen Versorgungszentrum MVZ Wesermarsch GmbH aufgrund des abgeschlossenen Gewerbemietvertrags vom 22.09.2021 im Zusammenhang mit dem Umbau des Regionalen Versorgungszentrums an die Gesellschaft weiterzuleiten sind. Die Auflösung dieses Betrages erfolgt über die Vertragslaufzeit von insgesamt 20 Jahren. Weiterhin werden mit € 95.301,53 die bereits erhaltenen Mieten für den Monat Januar 2026 ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	€	9.299.340,88
	(€	9.166.165,96)
	2025	2024
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen	6.246.818,56	6.151.329,88
gewerbliche Einheiten	210.397,56	206.928,51
Garagen und Abstellplätze	171.794,64	168.694,99
Erlösschmälerungen	-220.508,40	-161.625,64
	<u>6.408.502,36</u>	<u>6.365.327,74</u>
Umlagen für		
Betriebskosten	2.198.763,80	2.145.647,43
Heizkosten	721.673,70	691.848,03
Erlösschmälerungen	-59.795,42	-66.882,68
	<u>2.860.642,08</u>	<u>2.770.612,78</u>
ertragswirksame Auflösung Baukostenzuschuss	<u>30.196,44</u>	<u>30.225,44</u>
	<u>9.299.340,88</u>	<u>9.166.165,96</u>
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	€	2.116.671,00
	(€	0,00)

Die Umsatzerlöse betreffen das Baugebiet "Wohnpark Tongern II". Im Geschäftsjahr wurden von den zum Verkauf stehenden Grundstücksflächen von 31.339 m² insgesamt 13.169 m² veräußert.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	14.060,71
	(€	39.586,11)
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	0,00
	(€	15.241,69)

Der Vorjahresausweis umfasst Erlöse aus Provisionen.

Verminderung/Erhöhung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

€	-105.125,94
(€	1.204.145,57)

	2025 €	2024 €
Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten		
Grundstücke ohne Bauten	-560.610,42	1.120.320,36
Unfertige Leistungen	455.484,48	83.825,21
	<u>-105.125,94</u>	<u>1.204.145,57</u>

Andere aktivierte Eigenleistungen

€	64.761,44
(€	75.336,30)

Sonstige betriebliche Erträge

€	169.350,32
(€	529.141,11)

	2025 €	2024 €
Erträge aus		
Anlageverkäufen	0,00	310.248,08
der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen	55.643,30	11.868,20
der Auflösung von Wertberichtigungen	12.387,75	6.535,77
Versicherungsentschädigungen	4.834,76	11.109,68
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	6.100,63	8.166,67
übrigen Kostenerstattungen	32.625,61	22.019,24
Sachbezug (netto)	1.381,36	1.744,00
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	8.031,94	13.885,94
früheren Jahren	16.251,39	112.694,78
Zuschüsse Pflegeversicherung	24.540,00	30.838,47
sonstigen Gründen	7.553,58	30,28
	<u>169.350,32</u>	<u>529.141,11</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	€	6.119.774,89
	(€	5.320.148,88)

	2025	2024
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	3.396.111,40	2.803.082,18
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.637.129,80	2.467.619,43
übrige Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	86.533,69	49.447,27
	<u>6.119.774,89</u>	<u>5.320.148,88</u>

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	1.477.162,49
	(€	1.246.947,29)

	2025	2024
	€	€
Zuführung zu Rückstellungen	801.925,55	85.434,59
Grundstückskosten sowie Bau- und Erschließungskosten	675.236,94	1.161.512,70
	<u>1.477.162,49</u>	<u>1.246.947,29</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	€	921.170,73
	(€	905.103,23)

	2025	2024
	€	€
Löhne und Gehälter	919.526,73	903.359,23
Sachbezüge	1.644,00	1.744,00
	<u>921.170,73</u>	<u>905.103,23</u>

Anlage 3/15

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
und für Unterstützung**

€ 265.868,48
(€ 233.063,52)

	2025	2024
	€	€
soziale Aufwendungen	216.068,41	187.966,95
Aufwendungen für Altersversorgung	49.800,07	45.096,57
	<u>265.868,48</u>	<u>233.063,52</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

€ 1.309.758,31
(€ 1.188.604,71)

	2025	2024
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.317,50	10.822,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.076.352,94	1.052.327,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.977,90	89.548,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.569,52	35.906,32
Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßig)	87.540,45	0,00
	<u>1.309.758,31</u>	<u>1.188.604,71</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	718.286,80
	(€	611.479,18)
	2025	2024
	€	€
sächliche Aufwendungen		
Post- und Fernsprechkosten	12.632,58	10.874,38
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u	10.448,14	14.155,79
Raumkosten für Geschäftsräume	33.903,42	21.040,87
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	32.288,28	38.444,81
Sachversicherungen	12.571,91	8.644,25
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	17.133,34	11.490,77
EDV-Kosten	154.610,63	158.377,28
Unternehmenswerbung und Repräsentation	26.397,86	14.789,38
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	4.138,80	11.406,63
Kosten der Gesellschafterversammlung	1.000,00	5.627,83
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	13.655,30	3.930,93
Prüfungs- und Beratungskosten	69.706,53	54.051,87
Verbands- und andere Beiträge	12.344,72	10.409,37
Kosten des Zahlungsverkehrs	8.174,52	8.659,16
sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	<u>46.240,35</u>	<u>132.642,28</u>
	455.246,38	504.545,60
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	86.809,74	0,00
freiwillige soziale Aufwendungen	17.525,29	11.744,39
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	63.513,56	5.831,20
Erhöhung der Wertberichtigungen auf Mietforderungen	60.442,95	55.245,88
Aufwendungen für frühere Jahre	236,00	710,34
Spenden	1.550,00	1.750,00
Verwaltungskosten (NBank)	16.834,26	16.834,26
Notargebühren der Geldbeschaffung, andere Aufwendungen u. a.	407,86	295,44
übrige Aufwendungen	<u>15.720,76</u>	<u>14.522,07</u>
	<u>718.286,80</u>	<u>611.479,18</u>

Anlage 3/17

Erträge aus Beteiligungen	€	6.831,53
	(€	0,00)

Die Erträge betreffen die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 der Wohnungsbau-
gesellschaft Wesermarsch mbH, Brake.

Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	€	456,00
	(€	456,00)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	0,00
	(€	4.394,00)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	577.866,58
	(€	534.606,02)

	2025 €	2024 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel		
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	529.276,14	532.530,49
laufende Giroverbindlichkeiten	45.777,14	89,03
	575.053,28	532.619,52
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	909,34	909,33
Kreditprovisionen	1.010,96	1.077,17
Aufzinsungen Rückstellungen	893,00	0,00
	<u>577.866,58</u>	<u>534.606,02</u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	-0,68
	(€	-0,68)

Sonstige Steuern	€	218.915,54
	(€	296.095,39)

	2025 €	2024 €
Grundsteuer	214.616,06	295.098,06
Kraftfahrzeugsteuer	365,00	392,67
übrige Steuern (frühere Jahre)	3.934,48	604,66
	<u>218.915,54</u>	<u>296.095,39</u>

Anlage 3/18

Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss

€	-42.457,20
(€	698.419,20)

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Nordenham
Gründung:	10.08.1923
Registereintrag beim Amtsgericht:	Oldenburg unter HRB 100362
Gesellschaftsvertrag:	vom 26.08.2009; handelsrechtliche Eintragung vom 02.02.2010 (zuvor: vom 15.05.1952 in der Fassung vom 19.07.1990; handelsrechtliche Eintragung vom 25.07.1990). Die Gesellschafterversammlung vom 02.03.2023 hat eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Eintrag im Handelsregister am 24.03.2023.
Zweck und Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)	Zweck der Gesellschaft ist insbesondere eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Die Gesellschaft kann die Durchführung von Treuhandaufträgen und Aufträgen in eigenem Namen oder im Namen eines Gesellschafters ohne Gewinnerzielungsabsicht unter Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips übernehmen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Anlage 4/2

Gezeichnetes Kapital:
(§ 3 Abs. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrags)

€ 1.199.000,00, voll eingezahlt

Gesellschafter:

- a) Stadt Nordenham € 978.450,00
- b) Norddeutsche Landesbank
- Girozentrale - € 220.000,00
- c) Bauunternehmung Herdejürgen
& Harmsen GmbH & Co. KG € 550,00

Die Aufnahme in die Liste der Gesellschafter beim Handelsregister ist erfolgt.

Geschäftsführer:
(§ 7 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags)

Matthias Früchtl, Nordenham (seit 01.01.2024; Eintragung im Handelsregister am 25.01.2024)

Die Gesellschaft hat je nach der Bestimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Geschäftsführer, die auf unbestimmte Zeit bestellt sind.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich allein. Bei Bestellung von mehreren Geschäftsführern wird die Gesellschaft gemeinsam durch je zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Geschäftsordnung: Fassung vom 14.12.2011 (Aushändigung gegen Empfangsbestätigung).

Vertretung:

Prokura:

Gerard Beerepoot, Nordenham, (Erteilung am 03.03.2010; Eintragung in das Handelsregister am 01.04.2010)

Gaby Gollenstede, Nordenham, (Erteilung am 02.07.2025; Eintragung in das Handelsregister am 28.08.2025)

Jan Brümmer, Nordenham (Erteilung am 27.05.2024; entzogen am 02.07.2025; Eintragung in das Handelsregister am 28.08.2025)

Befugnis: gemeinschaftliche Vertretung mit einem Geschäftsführer oder einem anderen Prokuristen.

Handlungsvollmacht:

Handlungsvollmacht mit den einschränkenden Bestimmungen des § 54 HGB ist an acht Angestellte erteilt.

Aufsichtsrat:

(§ 11 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags aus mindestens zehn Mitgliedern, und zwar dem jeweiligen amtierenden Bürgermeister der Stadt Nordenham (als ständiges Mitglied) und sieben vom Rat der Stadt Nordenham gewählten Vertretern sowie zwei Mitglieder der Norddeutsche Landesbank.

Diese werden auf drei Jahre gewählt.

Aufsichtsratsvorsitzender:

Herr Hergen Kalitzki, Ratsherr der Stadt Nordenham und Steuerberater, Nordenham

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender:

Herr Nils Siemen, Bürgermeister der Stadt Nordenham, Nordenham

Die weitere Zusammensetzung ist dem Anhang zu entnehmen.

Gesellschafterversammlung:

(§ 15 bis 20 des Gesellschaftsvertrags)

Die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fand am 08.09.2025 statt, zu der form- und fristgerecht einberufen wurde.

Inhalte der Gesellschafterversammlung waren:

- die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 einschließlich Gewinnverwendung
- die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats
- die Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2025
- der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2024

Offenlegung:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde am 12.11.2025 im Unternehmensregister offengelegt.

Steuerliche Verhältnisse:

uneingeschränkte Steuerpflicht

Die Steuerbescheide 2024 sind am 27.04.2026 ergangen. Für den Veranlagungszeitraum 2025 wurden die Steuererklärungen im Prüfungszeitraum nach den uns erteilten Auskünften vorbereitet.

Beteiligungen:

Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 3.600,00, wovon T€ 645,3 von der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake selbst gehalten werden (eigene Anteile).

Der Anteil der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH am Stammkapital an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH beträgt nunmehr absolut T€ 414,0 mithin 11,5 % (brutto, inklusive eigene Anteile) bzw. 14,01 % (netto, ohne eigene Anteile).

Organisatorische Grundlagen:

Vergütung: Die Vergütung der Geschäftsführung und der Angestellten sowie Arbeiter wird in Anlehnung an den Tarif im öffentlichen Dienst (TVöD) vorgenommen.

Altersversorgung: Die Gesellschaft ist der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) angeschlossen. Sämtliche Beiträge und Umlagen werden von der Gesellschaft übernommen.

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2021	2022	2023	2024	2025
Eigenkapitalquote	%	38,1	37,4	40,4	41,2	39,8
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	3,7	4,4	3,7	-0,2
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	2,7	3,0	2,7	1,2
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.767,0	1.863,3	1.854,4	1.575,6	1.373,5
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	14	12	12	13	16
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	1,7	1,8	1,8	1,6	1,4
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	2.406,9	2.452,1	2.501,5	2.420,5	1.844,3
$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$						
Ist-Annuität	%	7,0	7,0	7,3	7,1	7,1
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen} + \text{Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	9,9	10,6	11,3	11,4	8,3
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Anlage 5/2

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	1.589	1.589	1.588	1.580	1.580
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	1.658	1.659	1.657	1.649	1.650
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m²	97.112	98.169	97.775	97.775	97.352
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m²	97.112	98.169	97.775	97.352	97.352
Durchschnittliche Miete	€/m²	5,39	5,51	5,54	5,56	5,67
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	3,4	4,2	2,0	1,8	3,0
Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollm.) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Um-</u> lagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	4,2	4,6	2,9	2,5	3,3
<u>Erlösschmälerungen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse						
Fluktuationsquote	%	12,0	14,3	10,3	9,6	10,0
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Leerstandsquote	%	4,2	4,1	2,8	3,1	4,3
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh.	520	596	523	627	649
Verwaltungskosten der Bewirtschaftungstätigkeit <u>Anzahl der Mieteinheiten</u>						
monatliche Instandhaltungskosten je m²	€/m²	2,08	1,92	2,05	2,25	2,40
<u>Instandhaltungskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						

Anlage 5/3

		2021	2022	2023	2024	2025
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	28,52	32,52	29,71	38,10	37,33
Instandhaltungskosten + nachträgliche HK Wohn- und Nutzfläche						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	335	330	325	326	322
Buchwert der Gebäude Wohn- und Nutzfläche						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	366	362	357	357	354
Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Wohn- und Nutzfläche						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	249	236	226	217	228
Objektfinanzierungsmittel AV + Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt) Wohn- und Nutzfläche						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	10,6	9,6	8,8	8,4	8,3
Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	28,1	26,2	25,3	23,7	23,7
Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung						
Mietenmultiplikator	Faktor	5,9	5,7	5,5	5,5	5,4
Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse						

Kapitalflussrechnung für 2025

	<u>2025</u> <u>T€</u>	<u>2024</u> <u>T€</u>
Jahresfehlbetrag (Vorjahr Jahresüberschuss)	-42,5	698,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.309,8	1.188,6
Zunahme (Vorjahr Abnahme) langfristiger Rückstellungen	48,7	-2,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,9	0,9
Verlust (Vorjahr Gewinn) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	86,8	-310,2
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge	<u>-30,2</u>	<u>0,0</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.373,5	1.575,6
Zunahme (Vorjahr Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	580,5	-123,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	560,6	-1.120,3
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Aktiva	-441,6	1.288,8
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	-420,3	655,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	575,6	532,1
sonstige Beteiligungserträge	<u>-6,8</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.221,5</u>	<u>2.808,7</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4,7	-20,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-1,6	405,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.047,9	-1.265,1
erhaltene Zinsen	0,5	0,5
erhaltene Dividenden	<u>6,8</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1.046,9</u>	<u>-879,6</u>
Übertrag	1.174,6	1.929,1

Anlage 6/2

	2025 T€	2024 T€
Übertrag	1.174,6	1.929,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.412,5	0,0
planmäßige Tilgungen	-988,5	-977,4
außerplanmäßige Tilgungen	-412,5	0,0
gezahlte Zinsen	-576,1	-532,6
gezahlte Dividenden	-179,8	-359,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	255,6	-1.869,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.430,2	59,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	938,7	879,3
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	2.368,9	938,7
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
	2025 T€	2024 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.396,0	938,7
abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten	-27,1	0,0
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	2.368,9	938,7

Anlage 7/1**Erfolgsanalyse**

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit			
Erträge			
Sollmieten	6.629,0	6.527,0	102,0
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-220,5</u>	<u>-161,6</u>	<u>-58,9</u>
	6.408,5	6.365,4	43,1
abgerechnete Umlagen und Bestandsveränderungen	3.316,1	2.854,4	461,7
ertragswirksame Auflösung Baukostenzuschuss	30,2	30,2	0,0
Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen u. a.	20,7	20,5	0,2
Erträge aus Rückstellungsauflösung (unterlassene Instandhaltungen)	<u>0,0</u>	<u>4,4</u>	<u>-4,4</u>
	<u>9.775,5</u>	<u>9.274,9</u>	<u>500,6</u>
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	2.246,5	2.345,9	-99,4
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	<u>208,1</u>	<u>201,8</u>	<u>6,3</u>
	2.454,6	2.547,7	-93,1
abzgl. Versicherungserstattungen	-4,8	-11,1	6,3
abzgl. Zuschüsse u. a.	-32,4	-17,5	-14,9
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	<u>390,6</u>	<u>121,7</u>	<u>268,9</u>
	2.808,0	2.640,8	167,2
Betriebskosten (einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten)	3.684,9	3.029,5	655,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.168,3	1.141,9	26,4
Verwaltungskosten	1.070,3	1.034,5	35,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	529,3	532,5	-3,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung	124,0	61,1	62,9
Grundsteuer	214,5	288,2	-73,7
sonstige Aufwendungen (Miet- und Räumungsklagen u. a.)	86,5	49,4	37,1
übrige Aufwendungen (Beratungskosten, Verwaltungskosten)	<u>27,6</u>	<u>31,7</u>	<u>-4,1</u>
	<u>9.713,4</u>	<u>8.809,6</u>	<u>903,8</u>
Ergebnis	<u>62,1</u>	<u>465,3</u>	<u>-403,2</u>

Anlage 7/2

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand			
Erträge			
Aktivierte Eigenleistungen	64,8	75,3	-10,5
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	64,8	75,3	-10,5
Ergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

Eigentumsverwaltung/Betreuung

Erträge			
Umsatzerlöse	14,1	39,6	-25,5
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	40,0	40,0	0,0
Ergebnis	<u>-25,9</u>	<u>-0,4</u>	<u>-25,5</u>

Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)

Erträge			
Umsatzerlöse	2.116,7	0,0	2.116,7
Bestandserhöhungen	680,2	1.120,3	-440,1
Erträge aus Rückstellungsaufösungen u. a.	23,4	0,0	23,4
	<u>2.820,3</u>	<u>1.120,3</u>	<u>1.700,0</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen (Fremdkosten)	675,2	1.161,5	-486,3
Verrechnung Verwaltungskosten	17,2	2,8	14,4
Bestandsverminderungen	1.240,8	0,0	1.240,8
Zuführung zu den Rückstellungen (für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen)	801,9	85,4	716,5
Aufzinsungen Rückstellungen	0,9	0,0	0,9
Grundsteuer Verkaufsgrundstücke	0,0	0,5	-0,5
	<u>2.736,0</u>	<u>1.250,2</u>	<u>1.485,8</u>
Ergebnis	<u>84,3</u>	<u>-129,9</u>	<u>214,2</u>

Anlage 7/3

	<u>2025</u> <u>T€</u>	<u>2024</u> <u>T€</u>	<u>Veränderung</u> <u>T€</u>
Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)			
Erträge			
Umsatzerlöse	<u>0,0</u>	<u>15,2</u>	<u>-15,2</u>
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	<u>0,0</u>	<u>0,2</u>	<u>-0,2</u>
Ergebnis	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>15,0</u></u>	<u><u>-15,0</u></u>
 Finanzergebnis			
Erträge			
Erträge aus Beteiligungen	6,8	0,0	6,8
Erträge aus Finanzanlagen	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	<u>0,0</u>
	<u>7,3</u>	<u>0,5</u>	<u>6,8</u>
Aufwendungen			
Zinsaufwendungen aus Kontokorrent u. a.	<u>47,7</u>	<u>2,1</u>	<u>45,6</u>
Ergebnis	<u><u>-40,4</u></u>	<u><u>-1,6</u></u>	<u><u>-38,8</u></u>

Anlage 7/4

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Anlageverkäufen	0,0	310,2	-310,2
Erträge aus Zuschüssen	24,5	30,8	-6,3
Erträge aus Rückstellungsaufösungen	32,2	7,5	24,7
Erträge aus Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	6,1	12,6	-6,5
Erträge aus früheren Jahren u. a.	23,8	112,2	-88,4
	<u>86,6</u>	<u>473,3</u>	<u>-386,7</u>
Aufwendungen			
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	86,8	0,0	86,8
Aufwendungen für frühere Jahre	15,7	14,5	1,2
Spenden u. a.	1,6	1,8	-0,2
außerplanmäßige Abschreibungen	87,5	0,0	87,5
sonstige Steuern für frühere Jahre	3,9	0,6	3,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	13,7	106,4	-92,7
	<u>209,2</u>	<u>123,3</u>	<u>85,9</u>
Ergebnis	<u>-122,6</u>	<u>350,0</u>	<u>-472,6</u>

Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€ %	
A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten				
1. Personalkosten				
Löhne und Gehälter	885,4	878,2	7,2	0,8
soziale Abgaben	212,0	184,9	27,1	14,7
Aufwendungen für Altersversorgung	49,8	45,1	4,7	10,4
Sachbezug	<u>0,3</u>	<u>-1,5</u>	<u>1,8</u>	-120,0
	1.147,5	1.106,7	40,8	3,7
abzüglich BAB-Verrechnung (Regiebetrieb)	-213,9	-175,6	-38,3	21,8
abzüglich Lohnkostenerstattung	<u>0,0</u>	<u>-4,5</u>	<u>4,5</u>	-100,0
	<u>933,6</u>	<u>926,6</u>	<u>7,0</u>	0,8
2. Sachkosten				
Abschreibungen	53,9	46,7	7,2	15,4
sonstige sächliche Verwaltungskosten	412,7	375,0	37,7	10,1
Grundsteuern	<u>0,2</u>	<u>6,3</u>	<u>-6,1</u>	-96,8
	<u>466,8</u>	<u>428,0</u>	<u>38,8</u>	9,1
insgesamt zugeordnete Kosten	<u>1.400,4</u>	<u>1.354,6</u>	<u>45,8</u>	<u>3,4</u>

Anlage 7/6

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€ %	
B. Zuordnung der Kosten				
Bewirtschaftungstätigkeit				
Instandhaltung	208,1	201,8	6,3	3,1
Verwaltungskosten	<u>1.070,3</u>	<u>1.034,5</u>	<u>35,8</u>	<u>3,5</u>
	1.278,4	1.236,3	42,1	3,4
 Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	 64,8	 75,3	 -10,5	 -13,9
Eigentumsverwaltung/Betreuung	40,0	40,0	0,0	0,0
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	17,2	2,8	14,4	514,3
 sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunter- nehmerleistungen für Dritte u. a.)	 <u>0,0</u>	 <u>0,2</u>	 <u>-0,2</u>	 <u>-100,0</u>
Gesamtsumme	<u>1.400,4</u>	<u>1.354,6</u>	<u>45,8</u>	<u>3,4</u>

Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG hat das Institut der Wirtschaftsprüfer einen Fragenkatalog aufgestellt und als Prüfungsstandard IDW PS 720 verabschiedet. Der Fragenkatalog wurde gemeinsam mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet. Er soll eine einheitliche Grundlage für alle Unternehmen bieten, für die eine Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse vorgesehen ist.

Die im Prüfungsstandard IDW PS 720 aufgeführten Fragen haben wir nachfolgend auf der Grundlage unserer Prüfungsfeststellungen im Einzelnen beantwortet. Sofern eine Frage oder ein Fragenkreis für die Gesellschaft nicht einschlägig sind, haben wir dies im Anschluss an die Frage oder den Fragenkreis vermerkt und begründet.

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Gesellschafterversammlung hat zuletzt am 23.05.2018 eine Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat beschlossen; sie wurde allen Mitgliedern gegen Empfangsbestätigung ausgehändigt.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung erübrigt sich aufgrund der Bestellung eines Geschäftsführers. Der Geschäftsführer ist sowohl für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich verantwortlich.

Die Tätigkeit des Geschäftsführers regelt sich nach Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag und der vom Aufsichtsrat zuletzt am 22.08.2018 beschlossenen Geschäftsanweisung. Die Geschäftsanweisung ist dem Geschäftsführer gegen eine Empfangsbestätigung ausgehändigt worden.

Ein Geschäftsverteilungsplan, aktualisiert am 01.11.2021, zum Zwecke der Unternehmensleitung/-steuerung sowie der Verantwortungsbereiche ist innerhalb des Unternehmenshandbuchs schriftlich dokumentiert worden, das fortlaufend aktualisiert wird.

Die bestehenden Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat drei Sitzungen abgehalten, an denen auch die Geschäftsführung teilgenommen hat.

Ordnungsgemäße Niederschriften über die stattgefundenen Sitzungen haben uns zur Prüfung vorgelegen.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der Geschäftsführer Matthias Früchtl ist im Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütung der Organmitglieder wird aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 288 Abs. 1 HGB nicht im Jahresabschluss dargestellt.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Das fortlaufend aktualisierte Unternehmenshandbuch beinhaltet einen Geschäftsverteilungsplan zum Zwecke der Unternehmensleitung/-steuerung sowie Angaben zu dem Organisationsaufbau, den Arbeitsbereichen und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnissen sowie den Vertretungsregelungen. Die Maßnahmen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens und werden regelmäßig überprüft.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass danach nicht verfahren wird.

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention im Sinne von Compliance-Regeln sind von der Gesellschaft am 13.10.2010 schriftlich getroffen worden und im Unternehmenshandbuch enthalten.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Richtlinien, Arbeitsanweisungen oder Arbeitshilfen liegen für wesentliche Teilbereiche vor (Auftragsvergabe, Führung von Baubüchern, Handbücher betreffend die Anwendung der EDV-Programme, Ablage des Schriftguts anhand eines Aktenplans) vor; ansonsten werden ausschließlich mündliche Anweisungen erteilt.

Auftragsvergaben über € 5.000,00 unterliegen der Genehmigung eines Prokuristen bzw. des Geschäftsführers.

Für die Bereiche des Personalwesens sowie die Kreditaufnahme und -gewährung ist ausschließlich der Geschäftsführer zuständig.

Gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrags unterliegen dem Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem Geschäftsführer eine Vielzahl von Entscheidungen (z. B. Grundsätze für den Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke, Zustimmung zum Wohnungsbauprogramm, gesellschaftsrechtliche Maßnahmen, personelle Angelegenheiten u. ä.). Die Einbindung des Aufsichtsrats in die Entscheidungsprozesse der Gesellschaft erscheint uns sachgerecht.

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat für seine Entscheidungen geeignete Unterlagen zur Verfügung gestellt hat.

Bei sich ändernden Planungsansätzen und Überlegungen zur Finanzierungsstruktur inklusive des Ersatzes von Eigenkapital durch Fremdkapital - aufgrund der derzeitigen günstigen Kapitalmarktsituation - wird der Aufsichtsrat über diese in weiteren Sitzungen unterrichtet. Ferner werden die geänderten aufwandsrelevanten Prämissen in aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgenommen.

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Sämtliche Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert; die Verträge werden bei den jeweils zuständigen Sachbearbeitern oder bei dem Geschäftsführer archiviert.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

- a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Gemäß § 5 der Geschäftsanweisung für den Geschäftsführer ist zu Beginn eines jeden Jahres eine Wirtschafts- und Finanzplanung aufzustellen und diese dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Die Geschäftsführung erstellt mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne (i. d. R. bis zu fünf Jahren). Die Wirtschafts- und Finanzplanung für das folgende sowie die weiteren mindestens vier Geschäftsjahre wird laufend an die aktuellen Gegebenheiten angepasst; die Ergebnis- und die Investitionsplanungen sind darin enthalten.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2025 bis 2029 ist vom Aufsichtsrat am 17.03.2025 behandelt worden. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 17.03.2025 vorgestellt und in der Sitzung vom 02.07.2025 beschlossen.

Darüber hinaus bestehen neben den Planungsrechnungen, insbesondere der Investitions- und Finanzplanung, folgende weitere Informationssysteme:

1. Grundbuchschuldenmanagement (Dokumentation der Beleihungsreserven im eigenen Wohnungsbestand)
2. Kreditportfolio (Dokumentation der Zeiträume und der Beträge zum Zeitpunkt des Auslaufens der Zinsbindungsfristen sowie der Auswirkungen der Strategie des Abschlusses von Forwarddarlehen)
3. technische Bestandsaufnahme (Dokumentation einer an Objekten sowie an wesentlichen Gewerken des Wohnungsbestands orientierten Aufstellung des Status zu den Maßnahmen zur CO₂-Minderung/Wärmedämmung, den Modernisierungsmaßnahmen, den Heizungen und Bädern u. a. unter Berücksichtigung der Prioritäteneinschätzung und der veranschlagten Kosten)
4. Analyse von Verbrauchswertveränderungen (Dokumentation des Zusammenhangs von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu den Verbrauchswertveränderungen der Heizkosten)
5. Forderungsmanagement sowie Mieterklientelanalyse - teilweise auch unter Heranziehung der Auskünfte durch die Creditreform

Größere Investitionen (z. B. Grundstücksgeschäfte, Bauvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen, größere Instandhaltungsmaßnahmen u. a.) unterliegen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats.

Soweit sachliche Zusammenhänge zwischen einzelnen Investitionsprojekten bestehen, werden diese im Rahmen der Investitionsplanung ausreichend dargestellt.

Sachliche Zusammenhänge mit Projekten vorhergehender oder nachfolgender Perioden werden in der kurzfristigen Investitionsplanung bereits durch die Art der Investition (Baumaßnahmen das Anlage- oder Umlaufvermögen betreffend) oder die jeweilige Belegenheit erkennbar.

Sich über mehrere Geschäftsjahre erstreckende Baumaßnahmen werden jahresübergreifend innerhalb der Wirtschaft- und Finanzplanung sowie weiterer Unternehmensunterlagen dargestellt und bedürfen der permanenten Würdigung.

Das Planungswesen entspricht - auch im Hinblick auf die Fortschreibung der Daten - in vollem Umfang den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden regelmäßig systematisch untersucht und ausgewertet.

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Zur Organisation des Rechnungswesens verweisen wir auf Abschnitt D I. 1. unseres Berichts.

Das nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgebaute Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft. Wir haben nicht festgestellt, dass nicht nach den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln verfahren wird.

Die Kostenrechnung, die den Bedürfnissen der Gesellschaft entspricht, liefert brauchbare Ergebnisse. Die Ergebnisse werden weiterverwertet.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Die Geschäftsführung führt laufend Liquiditätskontrollen durch.

Eine Kreditüberwachung entfällt, da die Gesellschaft Kredite, die einen wesentlichen Umfang annehmen, nicht gewährt hat.

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht. Die Aufgaben des Cash-Managements werden fortlaufend durch die Geschäftsführung wahrgenommen.

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Mieten werden größtenteils durch Einzug im Lastschriftverfahren vereinnahmt; in geringerem Umfang erfolgen Überweisungen durch kommunale Behörden sowie Barzahlungen der Mieter.

Der zeitnahe und vollständige Eingang der Mieten wird von einem Mitarbeiter der Buchhaltung überwacht.

Die Abrechnungen und die Zahlungseingänge aus der Verwaltungsbetreuung unterliegen ebenfalls diesen Kontrollen. Die Entgelte für die Verwaltungsbetreuung wurden vertraglich fixiert.

Die von der Gesellschaft auf abzurechnende Betriebskosten angeforderten Anzahlungen sind als angemessen zu beurteilen.

Bei Vornahme von Bauträgergeschäften werden die Kaufpreiskraten unter Beachtung der Vorschriften der MaBV entgegengenommen.

Das eingerichtete Mahnwesen gewährleistet einen zeitnahen und effektiven Einzug ausstehender Forderungen.

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Elemente des Controllings entsprechen den Anforderungen des Unternehmens und erstrecken sich insbesondere auf die Ergebnisvorausschaubetrachtung (Erstellung von Wirtschafts- und Finanzplänen); die Kostenrechnung der Gesellschaft, die Ermittlung von wesentlichen unternehmerischen Kennzahlen, die Erstellung von Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnungen (z. T. dynamisch), die Fortschreibung von Gesamtkalkulationen im Erschließungsbereich und dem Neubausektor sowie Planabweichungsanalyse u. a.

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Die Gesellschaft besitzt kein Tochterunternehmen.

Die GNSG ist an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, mit einem Anteil von 11,5 % (brutto, inklusive eigene Anteile) bzw. 14,01 % (netto, ohne eigene Anteile) beteiligt. Die GNSG wird zum 31.12.2025 im Aufsichtsrat der Wesermarsch durch den Geschäftsführer Herrn Matthias Früchtel vertreten, wodurch eine kontinuierliche Steuerung und Überwachung gewährleistet ist.

4. Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Die Geschäftsführung hat die in Vorjahren eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung des Risikofrüherkennungssystems sowie zu dessen Dokumentation fortgeführt bzw. weiter aktualisiert.

Seitens der Gesellschaft werden permanente Marktbeobachtungen (perspektivische Einschätzungen) in den einschlägigen Geschäftsfeldern vorgenommen, um so frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Die definierten Beobachtungsbereiche umfassen derzeit z. B. die permanente Überwachung der Leerstandsentwicklung sowie die Liquiditäts- und Kostenentwicklung bei den sich in der Baudurchführung befindlichen Bau- und/oder Erschließungsmaßnahmen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über umfangreiche, dokumentierte Planungs- und Analyseunterlagen, die nach Bedarf in Zeitabständen aktualisiert werden und daher unterjährig Informationen zu den wesentlichen Geschäftsaktivitäten und deren Veränderungen liefern. Siehe dazu unsere detaillierten Ausführungen unter den Gliederungspunkten 3 a) und 3 b) dieser Zusammenstellung.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die installierten Maßnahmen reichen unter Berücksichtigung der Struktur und der Komplexität der Gesellschaft aus, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen.

Die Beachtung der Maßnahmen obliegt dem Geschäftsführer und dem Prokuristen sowie einem weiteren Mitarbeiter; mithin ist die Durchführung sichergestellt.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind schriftlich dokumentiert.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Die Maßnahmen werden entsprechend der Investitionspolitik und bei Erweiterung der bisherigen Geschäftsfelder zeitnah angepasst.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Ein Einsatz von Finanzinstrumenten (Vermögensgegenstände und Schulden, die auf vertraglicher Basis zu Geldzahlungen oder zum Zu- oder Abgang von anderen Finanzinstrumenten führen) sowie Sicherungsgeschäfte der besonderen Art, insbesondere andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate (deren Wert jeweils von einer Basisvariablen abhängt) haben mit Ausnahme von Forwarddarlehen bislang nicht stattgefunden.

6. Interne Revision

Eine interne Revision besteht nicht; sie ist nach unserer Auffassung auch nicht erforderlich, da die Geschäfte überschaubar sind. Die Kontrollfunktionen werden aufgrund des engen Kontakts mit dem Betriebsgeschehen von dem Geschäftsführer wahrgenommen.

7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Nach unseren Feststellungen wurde stets die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen jeweils eingeholt.

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

Bei sich ändernden Planungsansätzen und Überlegungen zur Finanzierungsstruktur inklusive des Ersatzes von Eigenkapital durch Fremdkapital - aufgrund der derzeitigen günstigen Kapitalmarktsituation - wird der Aufsichtsrat über diese in weiteren Sitzungen unterrichtet.

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Nach unseren Feststellungen stimmen die Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag sowie den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates der Gesellschaft überein.

8. Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Investitionen werden mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen (z. B. Ausschreibungsergebnisse, Kostenangebote u. a.) geplant. Sachgerechte Wirtschaftlichkeitsberechnungen (zum Teil auch dynamisch) werden ausschließlich bei wesentlichen Investitionen in Sachanlagen vor Realisierung aufgestellt. Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken werden ebenfalls bei diesen Investitionen vor Realisierung geprüft. Bei laufenden Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen des Anlagevermögens sind die vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Konkretisierung wesentlicher Planungsparameter ggfs. anzupassen.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen sowie sonstigen Unterlagen der Gesellschaft haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Geschäftsführung im Zusammenwirken mit dem Aufsichtsrat ihre Entscheidungen auf der Basis geeigneter Unterlagen trifft.

Bei größeren Bestandserwerben werden Verkehrswertgutachten eingeholt.

Wir haben festgestellt, dass die Unterlagen ausreichend waren, um die Angemessenheit der Preise beurteilen zu können.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung von Projekten laufend zu überwachen. Soweit Abweichungen auftreten, werden diese systematisch untersucht.

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Bei den abgeschlossenen Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie im Umlaufvermögen waren im Berichtsjahr wesentliche Kostenüberschreitungen nicht zu verzeichnen.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Zu dieser Annahme gibt es keine Anhaltspunkte.

9. Vergaberegulung

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Die Auftragsvergabe erfolgt

- bei Neubauten im Anlagevermögen bzw. Erschließungsmaßnahmen im Umlaufvermögen aufgrund von beschränkten Ausschreibungen oder innerhalb laufender Projekte in Form von Anschlussaufträgen,
- bei Modernisierungsmaßnahmen und größeren Reparaturen aufgrund von beschränkten Ausschreibungen oder im Angebotsverfahren und
- bei kleineren Reparaturen freihändig.

Die internen Vergaberegulungen sind eingehalten worden; offenkundige Verstöße haben wir nicht festgestellt.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Konkurrenzangebote werden bei bedeutenden Anschaffungen eingeholt und bei der Auftragsvergabe berücksichtigt.

Ferner hält die Gesellschaft einen leistungsverzeichnisorientierten Preisspiegel mittels der Software "AVA" der Firma NEVARIS Bausoftware GmbH, München, vor. Aufgrund von gewonnenen Preiserkenntnissen im Zeitablauf passt sie die vorgehaltenen Daten in Zeitabständen an.

Die Aufnahme von Fremdkapital wird mit dem langfristig benötigten Kapitalbedarf abgestimmt, der zurzeit insbesondere auf den Umfang der Durchführung von Neubau-, Umbau-, und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Der Zeitpunkt der Kapitalaufnahme erfolgt unter Beobachtung der Zinsentwicklung der Kreditgeber am Markt.

Dabei werden auch kurzfristige Kontokorrentkredite in Anspruch genommen.

In den von uns geprüften Fällen ergaben sich keine Beanstandungen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wurde in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form vom Geschäftsführer über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft informiert.

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen vermitteln diese Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Nach unseren Feststellungen wurde der Aufsichtsrat über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

Bei sich ändernden Planungsansätzen und Überlegungen zur Finanzierungsstruktur inklusive des Ersatzes von Eigenkapital durch Fremdkapital - aufgrund der derzeitigen günstigen Kapitalmarktsituation - wird der Aufsichtsrat über diese in weiteren Sitzungen unterrichtet. Ferner werden die geänderten aufwandsrelevanten Prämissen in aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgenommen.

Bereits in zurückliegenden Jahren wurde über das Bundesverwaltungsgerichtsurteil (BVerG-Urteil) zur Erschließungsträgerschaft kommunaler Eigengesellschaften vom 01.12.2010 unterrichtet, wonach die GNSG nicht Erschließungsträgerin sein kann, da sie als von der Stadt Nordenham gesellschaftsrechtlich beherrschtes Unternehmen nicht "Dritter" i. S. d. § 124 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sein kann. Nach Prüfung zweier Fachanwälte für Verwaltungsrecht wurde festgestellt, dass der ausgeurteilte Fall sich nicht vollständig mit der Rechts- und Vertragslage der GNSG deckt. Derzeit sieht die GNSG keine wirtschaftlichen Risiken aus früheren Verträgen. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Entwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (in Kraft getreten am 21.06.2013) sind die Regelungen im Baugesetzbuch zum städtebaulichen Vertrag geändert worden. Nach der aktuellen Rechtslage kann eine Gemeinde städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist (siehe § 11 Abs. 1, letzter Satz BauGB).

- d) Zu welchem Thema hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Eine entsprechende Berichterstattung wurde vom Aufsichtsrat nicht eingefordert.

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalte und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung wurde am 04.06.2010 mit Vertragsbeginn ab 01.06.2010 - nach Erörterung über das Preis-Leistungsverhältnis in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung am 11.03.2010 sowie dem Beschluss in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung am 19.05.2010 - abgeschlossen.

Es handelt sich um eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter von Wohnungsunternehmen-D&O-Bautätigkeit sowie um eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter und Aufsichtsräte von Wohnungsunternehmen-D&O-Verwaltungstätigkeit mit einer Versicherungssumme von insgesamt T€ 5.000,0. Wie dem Vertrag zur D&O-Versicherung zu entnehmen ist, wurde ein Selbstbehalt vertraglich nicht vereinbart.

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Interessenkonflikte sind uns nicht bekannt geworden.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Es werden zum 31.12.2025 Flüssige Mittel in Höhe von T€ 2.396,0 (Vorjahr T€ 938,7) ausgewiesen. Die finanziellen Mittel sind auskunftsgemäß für die Finanzierung von Umbaumaßnahmen sowie für Instandhaltungen verwendet worden.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Bei den Wohngebäuden bestehen aus dem Unterschied zwischen den handelsrechtlichen Buchwerten des Sachanlagevermögens und den Verkehrswerten voraussichtlich wesentliche stille Reserven. Unter der Voraussetzung der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) und der Zweckbestimmung der Wohngebäude, auf Dauer der Gesellschaft zu dienen, sind diese Reserven nur bedingt verfügbar. Ihre Quantifizierung setzt eine Verkehrswertermittlung voraus, die zum 31.12.2025 nicht vorgenommen wurde.

12. Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Das Eigenkapital zum 31.12.2025 beträgt mit T€ 18.459,2 39,8 % des Bilanzvolumens. Das Fremdkapital (Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten) beläuft sich zum 31.12.2025 auf T€ 27.873,9, d. s. 60,2 % der Bilanzsumme.

Das langfristige Vermögen war am 31.12.2025 durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital einschließlich Rückstellungen gedeckt. Aufgrund der bestehenden finanziellen Situation zu Beginn des Jahres 2025 wurde in der Sitzung am 17.03.2025 einstimmig durch den Aufsichtsrat eine kurzfristige Liquiditätssicherung in Höhe von T€ 2.000,0 beschlossen und in der Wirtschafts- und Finanzplanung für das Jahr 2025 entsprechend berücksichtigt.

Die Liquidität war im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung gesichert.

Investitionen in den Immobilienbestand sollen auch in Zukunft mit Eigenmitteln und durch die Aufnahme von langfristigen Immobilienkrediten i. d. R. durch die bestehende Beleihungsreserve finanziert werden.

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Zum 31.12.2025 wurden öffentliche Wohnungsbaufördermittel aus fünf Darlehen mit Restschulden zum 31.12.2025 in Höhe von T€ 2.869,6 in Anspruch genommen.

Nach unseren Erkenntnissen reichte die Gesellschaft die notwendigen Unterlagen zur Genehmigung, Auszahlung und Abrechnung der jeweiligen Baumaßnahmen beim Träger der öffentlichen Mittel ein.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Regelungen zur Belegung und zur Miethöhe ergeben.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 39,8 %. Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen anzusehen.

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung sind zurzeit nicht erkennbar.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Gegen den Gewinnverwendungsvorschlag (siehe Anlage 1, Anhang) bestehen keine Bedenken.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Es handelt sich um die Segmente Bewirtschaftungstätigkeit, Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand, Eigentumsverwaltung/Betreuung, Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) sowie Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.). Einzelheiten sind aus der Erfolgsanalyse (Anlage 7) unseres Berichts ersichtlich.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis 2025 ist insbesondere durch Verluste aus Anlageabgängen von T€ 86,8 und außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von T€ 87,5 geprägt. Demgegenüber war das Ergebnis im Vorjahr positiv durch Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T€ 310,2 beeinflusst.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Kreditbeziehungen zu den Gesellschaftern werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe zu entrichten.

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Bedeutende verlustbringende Geschäfte haben wir im Berichtsjahr nicht festgestellt

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Derartige Maßnahmen waren nicht erforderlich.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 42,5 ausgewiesen. Dieser resultiert im Wesentlichen aus den in 14 b) beschriebenen Sachverhalten. Wir verweisen auf Anlage 7 dieses Berichts.

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist weitgehend von der Mieten- und Kostenentwicklung abhängig; sie ist aufgrund der vorgegebenen mietpreisrechtlichen Vorschriften sowie der begrenzt abschätzbaren Kostenentwicklung bei den Bewirtschaftungs- und Baukosten in eingeschränktem Umfang beeinflussbar. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die zur Kostendeckung erforderlichen Mietanhebungen/Verkaufspreise auch am Markt realisiert werden müssen.

In diesem genannten Rahmen ist die Gesellschaft auch weiterhin bestrebt, mittelfristig ihre Ertragssituation durch Erträge aus der Baulandentwicklung wieder zu erhöhen. Derzeit ist nicht erkennbar, dass es weiteren Abschreibungsbedarf auf Grundstücke im Umlaufvermögen gibt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

Anlage 9/2

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.